

728.372
BUD
f e 1

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PENGHUNI
RUSUN UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL
(STUDI KASUS : BANDAR KEMAYORAN, JAKARTA)**

T E S I S

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh :

**SITI BUDIHARTATI
L4B 098 061**



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2000**

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PENGHUNI
RUSUN UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL
(STUDI KASUS : BANDAR KEMAYORAN, JAKARTA)**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh
SITI BUDIHARTATI
L4B 098 061

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 2 Oktober 2000

Dinyatakan lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Oktober 2000

Pembimbing Utama



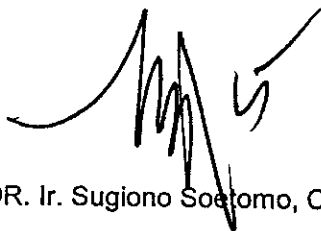
Ir. Nany Yuliasuti, MSP.

Pembimbing Pendamping



Ir. Ragil Haryanto, MSP.

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



DR. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA

***PERSEMBAHAN
UNTUK ORANG YANG KUCINTAI***

***MUDAH-MUDAHAN ALLOH
SELALU MEMBERI KEBAROKAHAN
KEPADA KELUARGA KITA***

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, penulis panjatkan pada Allah Subhanahu wa ta'ala yang atas perkenan-Nya lah, akhirnya Laporan Tesis dengan judul "Faktor-faktor Yang Berpengaruh Terhadap Penghuni Rusun untuk Memilih Tetap Tinggal (Studi Kasus : Bandar Kemayoran, Jakarta)" ini dapat terselesaikan dengan lancar, meskipun melalui proses akademis yang cukup rumit dan berliku.

Penyusunan Tesis ini merupakan persyaratan yang harus ditempuh oleh Mahasiswa untuk memperoleh gelar S2 Program Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro.

Penulis merasa yakin bahwa ide-ide dan gagasan-gagasan yang dilontarkan dalam Tesis ini masih bersifat orsinil. Telah banyak produk-produk penelitian yang menyangkut kawasan rumah susun di Bandar Kemayoran, namun penulis yakin belum ada satupun yang melakukan penelitian disana yang bersifat kajian terhadap faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun yang berasal dari kawasan perumahan untuk memilih tetap tinggal di rumah susun.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang membantu kelancaran penyusunan laporan Tesis ini, terutama sekali diberikan kepada:

1. Ibu Ir. Nany Yulianti, MSP., selaku Dosen Pembimbing Utama dan Sekretaris I Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan selama penyusunan Pra-Tesis dan Tesis ini sampai dengan selesai,
2. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP., selaku Dosen Co Pembimbing, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan selama penyusunan Pra-Tesis dan Tesis ini sampai dengan selesai,
3. Bapak DR. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA, selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota, yang telah memberikan pengetahuan, bimbingan, bantuan, selama kami menyelesaikan program studi ini;
4. Bapak PM. Broto Sunaryo, SE, MSP. selaku Sekretaris II Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota; yang telah membantu kelancaran penyusunan tesis ini;
5. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, Msi, sebagai dosen pembahas sejak penyusunan Pra-Tesis dan Tesis ini sampai dengan selesai;
6. Bapak Ir. Parfi Khadiyanto, MSL, sebagai dosen penguji dalam sidang akhir Tesis ini;
7. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Kota (MTPK), yang telah memberikan pengetahuan, bimbingan, bantuan, selama kami menyelesaikan program studi ini;
8. Bapak Ir. Agus Widjanarko MIP. dan Bapak Ir. Wahyono Bintarto MSc. selaku Direktur Bina Program Cipta Karya dan Kasubdit Program Wilayah Timur pada waktu itu, yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk mengikuti program tugas belajar ini;

9. Pimpinan proyek Capacity Building in Urban Infrastructur Management (CBUIM) yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk mengikuti program tugas belajar ini;
10. Kepala Direksi Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran (DP3KK) yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian di Bandar Kemayoran, dan terutama kepada Bapak Ir. Djoko Sukamto yang telah banyak memberikan informasi dan masukan dalam penelitian ini;
11. Pimpinan Perum Perumnas Pusat dan Perum Perumnas Unit Kemayoran, serta seluruh staf yang telah membantu memberikan informasi dan masukan dalam penelitian ini;
12. Pejabat dan seluruh jajaran Pemda DKI Jakarta yang terkait, pejabat Kelurahan Kebon Kosong dan para Ketua RW dan RT di Rumah Susun Kemayoran, yang telah membantu kelancaran proses penelitian;
13. Seluruh rekan dan kerabat serta berbagai pihak terkait lainnya, yang tak mungkin disebutkan satu persatu disini, atas sumbangannya yang berharga didalam memberi masukan serta spirit sehingga laporan Tesis ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu;
14. Dan kepada Ibu, Bapak dan Ayah yang telah memberikan dorongan dan doa restunya, serta terutama kepada Abang Ucok yang telah dengan sabar dan penuh pengertian memberikan kesempatan dan memanjatkan doa sehingga dapat terselesaikannya studi ini.

Semoga penulisan ini dapat dimanfaatkan untuk pengembangan khasanah ilmu pengetahuan dan sebagai masukan bagi pihak-pihak terkait. Namun demikian penulis juga menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kami mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan penulisan ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, Oktober 2000
Penulis,

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
ABSTRAK.....	xvi
ABSTRACT.....	xvii

BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	5
1.3.1. Tujuan.....	5
1.3.2. Sasaran.....	5
1.4. Ruang Lingkup.....	6
1.4.1. Ruang Lingkup Materi.....	6
1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah.....	7
1.5. Kerangka Pemikiran.....	8
1.6. Metode Penelitian.....	11
1.6.1. Pendekatan Penelitian.....	11
1.6.2. Pelaksanaan Penelitian.....	12
1.6.3. Teknik Analisis.....	16
1.7. Sistematika Penulisan.....	19

BAB II PERMUKIMAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN.....	21
2.1. Fungsi dan Preferensi Rumah.....	21
2.2. Penilaian Lokasi Hunian Penduduk Kota.....	25
2.3. Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah	28
2.4. Peremajaan Kota dengan Pembangunan Rumah Susun.....	32
2.5. Teori Keputusan Pindah dan Pengalihan Rumah	37
2.6. Rangkuman Kajian Pustaka	41

BAB III PEREMAJAAN KOTA DI KOTA BARU BANDAR KEMAYORAN.....	43
3.1. Gambaran Umum Kota Baru Bandar Kemayoran.....	43
3.1.1. Kedudukan Bandar Kemayoran dalam wilayah DKI Jakarta.....	43
3.1.2. Tata Guna Lahan Bandar Kemayoran.....	48
3.1.3. Daya Tampung Penduduk.....	52
3.2. Program Peremajaan Kota.....	54

3.2.1	Pendekatan Program.....	56
3.2.2.	Pembahasan dan response masyarakat.....	59
3.3.	Rumah Susun yang sudah dibangun.....	63
3.4.	Kondisi Masyarakat di Rumah Susun.....	66
3.4.1.	Aksesibilitas Kawasan Rumah Susun.....	66
3.4.2.	Kondisi Fisik Rumah Susun.....	69
3.4.3.	Kondisi Hunian.....	72
3.4.4.	Karakteristik Sosial Ekonomi.....	73
3.5.	Kondisi Penghuni Rusun yang berasal dari Peremajaan.....	75
3.5.1.	Karakteristik Sosial Ekonomi.....	76
3.5.2.	Karakteristik Fisik.....	81
3.5.3.	Karakteristik Spasial.....	83
3.5.4.	Alasan Tinggal dan Pilihan Penghuni terhadap tempat tinggalnya.....	85
3.6.	Karakteristik Unit Rusun yang telah berubah penghuninya dan yang kosong.....	86

BAB IV ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PENGHUNI RUSUN UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL.....

4.1.	Analisis unit rusun yang berubah penghuninya dan yang kosong..	88
4.1.1.	Analisis unit rusun yang berubah penghuninya.....	89
4.1.2.	Analisis unit rusun yang kosong.....	94
4.2.	Analisis Karakteristik Ekonomi.....	97
4.2.1.	Analisis Pengeluaran Rumah Tangga.....	99
4.2.2.	Analisis Dukungan Anggota Keluarga terhadap Pengeluaran Rumah Tangga.....	106
4.2.3.	Analisis Pengeluaran Rumah Tangga berdasarkan Penghasilan Kepala Keluarga dan Anggota Keluarga.....	108
4.2.4.	Analisis Pengeluaran Rumah Tangga berdasarkan Gabungan Penghasilan Kepala Keluarga dan Anggota Keluarga.....	111
4.2.5.	Klasifikasi Pengeluaran Rumah Tangga.....	113
4.2.6.	Analisis Tingkat Kesejahteraan Keluarga.....	114
4.3.	Analisis Karakteristik Spasial.....	118
4.3.1.	Klasifikasi lokasi kerja berdasarkan jarak ke tempat kerja..	118
4.3.2.	Klasifikasi lokasi kerja berdasarkan waktu tempuh dan biaya	120
4.3.2.	Klasifikasi Aksesibilitas.....	127
4.4.	Analisis Karakteristik Fisik.....	128
4.5.	Analisis Pilihan Penghuni terhadap tempat tinggalnya.....	131
4.6.	Analisis Faktor-faktor yang berpengaruh untuk memilih tetap tinggal	133
4.6.1.	Analisis pilihan penghuni terhadap tempat tinggalnya dibandingkan dengan karakteristik penghuni.....	135
4.6.2.	Analisis Faktor-faktor yang berpengaruh untuk memilih Tetap Tinggal	139

BAB V	PENUTUP.....	152
5.1.	Kesimpulan.....	152
5.2.	Rekomendasi.....	158
DAFTAR PUSTAKA.....		160
LAMPIRAN.....		163

DAFTAR TABEL

Tabel II.1.	: Identifikasi Kebutuhan Data Primer.....	15
Tabel II.1.	: Penjelasan pendekatan ekologi dalam menentukan lokasi pilihan tempat tinggal.....	27
Tabel II.2.	: Tipologi perumahan bagi golongan berpenghasilan rendah di negara berkembang.....	31
Tabel II.3	: Karakteristik perumahan sektor informal dan formal.....	32
Tabel II.4.	: Alasan yang menyebabkan seseorang memutuskan untuk pindah....	39
Tabel II.5.	: Faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengalihan rumah.....	40
Tabel III.1.	: Komposisi Peruntukan Lahan.....	49
Tabel III.2.	: Penyebaran Penduduk per subblok dan status lahan.....	53
Tabel III.3.	: Jumlah Unit Rusun yang sudah dibangun.....	64
Tabel III.4.	: Kondisi Bangunan Rusun.....	72
Tabel III.5.	: Jumlah Penduduk per RW di Rusun Bandar Kemayoran.....	73
Tabel III.6.	: Luas Ruang per jiwa untuk masing-masing RW.....	73
Tabel IV.1.	: Prosentase unit rumah yang berubah penghuninya berdasarkan tipe rumah (analisis karakteristik fisik).....	89
Tabel IV.2.	: Prosentase unit rumah yang berubah penghuninya berdasarkan Tipe dan tahap pembangunan (analisis aspek desain dan kualitas Bangunan).....	89
Tabel IV.3.	: Prosentase unit rumah yang berubah penghuninya berdasarkan Letak lantai.....	90
Tabel IV.4.	: Prosentase unit rumah yang berubah penghuninya berdasarkan Tipe, tahap dan letak lantai rumah	90
Tabel IV.5.	: Prosentase unit rumah yang kosong per tipe per tahap (analisis kualitas bangunan).....	94
Tabel IV.6.	: Prosentase unit rumah yang kosong per tipe-tahap-lantai.....	94
Tabel IV.7.	: Klasifikasi pengeluaran rumah tangga.....	114
Tabel IV.8.	: Klasifikasi kesejahteraan keluarga.....	117
Tabel IV.9.	: Pengelompokan lokasi kerja.....	118
Tabel IV.10.	: Hasil analisis cluster lokasi kerja di luar Bandar Kemayoran (berdasarkan variabel jarak).....	119
Tabel IV.11.	: Hasil Klasifikasi Lokasi Kerja (berdasarkan jarak).....	120

Tabel IV.12.	: Test Kesamaan dari rata-rata grup (analisis diskriminan).....	121
Tabel IV.13.	: Nilai akar ciri dan korelasi kanonik (analisis diskriminan).....	122
Tabel IV.14.	: Hasil klasifikasi analisis diskriminan.....	122
Tabel IV.15.	: Hasil klasifikasi analisis diskriminan ke 2.....	123
Tabel IV.16.	: Hasil klasifikasi analisis diskriminan ke 3.....	124
Tabel IV.17.	: Hasil Analisis Diskriminan ke 2 (Lokasi kerja di luar Bandar Kemayoran).....	124
Tabel IV.18.	: Karakteristik cluster lokasi kerja (di luar Bandar Kemayoran).....	126
Tabel IV.19.	: Klasifikasi Lokasi Kerja (berdasarkan waktu dan biaya).....	126
Tabel IV.20.	: Klasifikasi aksesibilitas.....	127
Tabel IV.21.	: Klasifikasi Kondisi Hunian.....	129
Tabel IV.22.	: Klasifikasi Pilihan Penghuni terhadap tempat tinggalnya.....	132
Tabel IV.23.	: Variabel yang digunakan dalam analisis faktor-faktor Yang berpengaruh.....	133
Tabel IV.24.	: Analisis deskriptif kualitatif pilihan penghuni terhadap Tempat tinggalnya.....	135
Tabel IV.25.	: Kesimpulan analisis pilihan penghuni terhadap tempat tinggalnya.	138
Tabel IV.26.	: Test kesamaan rata-rata grup.....	139
Tabel IV.27.	: Nilai akar ciri dan korelasi kanonik.....	140
Tabel IV.28.	: Nilai Koefisien korelasi masing-masing variabel.....	140
Tabel IV.29.	: Variabel yang termasuk dalam analisis.....	143
Tabel IV.30.	: Nilai Koefisien Korelasi faktor-faktor yang berpengaruh.....	143
Tabel IV.31.	: Nilai Persamaan berdasarkan Pusat Grup.....	146
Tabel IV.32.	: Teknik Interpretasi data dengan metode kuadran.....	147

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	: Kerangka Pemikiran.....	10
Gambar 2.1.	: Unsur-unsur perumahan modern.....	22
Gambar 2.2.	: Prioritas kebutuhan rumah terhadap tingkat penghasilan.....	24
Gambar 2.3.	: Pendekatan ekologi untuk memutuskan lokasi tempat tinggal.....	27
Gambar 2.4.	: Proses pertimbangan keputusan lokasi rumah.....	38
Gambar 3.1.	: Lokasi Bandar Kemayoran di antara pusat kegiatan di Jakarta.....	44
Gambar 3.2.	: Batas administrasi Bandar Kemayoran.....	46
Gambar 3.3.	: Tata guna lahan Bandar Kemayoran.....	50
Gambar 3.4.	: Lokasi Perumahan Kota di Bandar Kemayoran.....	55
Gambar 3.5.	: Denah Rumah Susun Bandar Kemayoran.....	65
Gambar 3.6.	: Jalur metromini di Bandar Kemayoran.....	68
Gambar 4.1.	: Pola pikir realita kebutuhan manusia.....	97
Gambar 4.2.	: Grafik hubungan waktu tempuh dan biaya transport per cluster...	125
Gambar 4.3.	: Hasil analisis cluster lokasi kerja	126
Gambar 4.4.	: Kondisi hunian per tipe rumah.....	130
Gambar 4.5.	: Skema Territorial Map.....	147

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A : Data Umum

Data A.1.	: Data Umum Kota Baru Bandar Kemayoran.....	163
Data A.1.1.	: Kelembagaan Pembangunan Kota Baru Bandar Kemayoran.....	163
Gambar A-1	: Skema Struktur Organisasi Badan Pengelola Komplek Kemayoran.....	164
Gambar A-2	: Bentuk Kota Metropolitan Jakarta.....	165
Tabel A-1	: Intensitas Pemanfaatan lahan rata-rata per blok.....	166
Gambar A-3	: Notasi sub-blok Bandar Kemayoran.....	167

Lampiran B : Data Rusun Yang Telah Dibangun

Tabel B-1	: Rusun yang sudah dibangun di Bandar Kemayoran.....	168
Gambar B-1	: Tipe-tipe Rusun Kemayoran.....	169
Tabel B-2	: Blok Rusun Apron, RW 10.....	170
Tabel B-3	: Blok Rusun Boeing, RW 13.....	170
Gambar B-2	: Blok Apron (RW 10)	171
Gambar B-3	: Blok Boeing (RW 10)	172
Tabel B-4	: Blok Rusun Conver, RW 12.....	173
Tabel B-5	: Blok Rusun Dakota, RW 11.....	173
Gambar B-4	: Blok Conver (RW 12)	174
Gambar B-5	: Blok Dakota (RW 11)	175
Tabel B-6	: Harga Rumah Susun per unit.....	176
Tabel B-7	: Angsuran Minimal per bulan.....	176
Tabel B-8	: Contoh cara perhitungan pemilikan rumah	177
Gambar B-8	: Denah tipe F-18	178
Gambar B-9	: Denah tipe F-21	179
Gambar B-10	: Denah tipe F-36 tahap I	180
Gambar B-11	: Denah tipe F-36 tahap II.....	181
Gambar B-12	: Denah tipe F-42 tahap II.....	182

Lampiran C : Data Status Penghunian Rumah

Tabel C-1	: Blok yang disurvei status rumahnya	183
Gambar C-1	: Lokasi blok rusun yang disurvei status/kondisi rumahnya.....	184
Tabel C-2	: Unit rumah yang masih ditempati dan yang berubah penghuninya Tipe F-18 Tahap I - Blok Dakota 5.....	185
Gambar C-2	: Skema rusun tipe F-18 tahap I (Blok Dakota 5)	185
Tabel C-3	: Unit rumah yang masih ditempati dan yang berubah penghuninya Tipe F-18 Tahap II - Blok Dakota 15.....	186
Gambar C-3	: Skema rusun tipe F-18 tahap I (Blok Dakota 15)	186
Tabel C-4	: Unit rumah yang masih ditempati dan yang berubah penghuninya Tipe F-21 Tahap I - Blok Dakota 1.....	187
Gambar C-4	: Skema rusun tipe F-21 tahap I (Blok Dakota 1)	187
Tabel C-5	: Unit rumah yang masih ditempati dan yang berubah penghuninya Tipe F-21 Tahap II - Blok Apron 8.....	188
Gambar C-5	: Skema rusun tipe F-21 tahap II (Blok Apron 8)	188
Tabel C-6	: Unit rumah yang masih ditempati dan yang berubah penghuninya Tipe F-36 Tahap I - Blok Dakota 2.....	189
Gambar C-6	: Skema rusun tipe F-36 tahap I (Blok Dakota 2)	189
Tabel C-7	: Unit rumah yang masih ditempati dan yang berubah penghuninya Tipe F-36 Tahap II - Blok Conver 3.....	190
Gambar C-7	: Skema rusun tipe F-36 tahap II (Blok Conver 3)	190
Tabel C-8	: Unit rumah yang masih ditempati dan yang berubah penghuninya Tipe F-42 Tahap II - Blok Boeing 1 dan 2A.....	191
Gambar C-8	: Skema rusun tipe F-42 tahap II (Blok Boeing 1 dan 2A)	191
Tabel C-9	: Kondisi/status rumah per tahap pembangunan.....	192
Tabel C-10	: Kondisi/status rumah per tahap per tipe.....	192
Tabel C-11	: Kondisi/status rumah per lantai	193
Tabel C-12	: Kondisi/status rumah per tipe per lantai	194

Lampiran D : Data Responden

Tabel D-1	: Variabel Penelitian	195
Tabel D-2	: Jumlah responden per tipe dan per blok.....	199
Tabel D-3	: Data Kepala Keluarga.....	200
Tabel D-4	: Kegunaan Tempat.....	202

Tabel D-5	: Pengeluaran Rumah Tangga.....	202
Tabel D-6	: Anggota Keluarga yang bekerja.....	203
Tabel D-7	: Jumlah Tanggungan Anak.....	204
Tabel D-8	: Umur dan Pendidikan Anak.....	204
Tabel D-9	: Jumlah Fasilitas Pelayanan dan Kepemilikan Barang.....	205
Gambar D-9a	: Jumlah Fasilitas Pelayanan dan Kepemilikan Barang.....	206
Tabel D-10	: Jumlah Unit Rumah dan Jumlah Penghuni.....	207
Tabel D-11	: Penilaian Kondisi Pelayanan.....	208
Tabel D-11a	: Indeks Penilaian Kondisi Pelayanan.....	208
Tabel D-12	: Lokasi Kerja, Waktu Tempuh dan Biaya Transport.....	209
Tabel D-13	: Moda Transportasi penghuni rusun yang bekerja di luar kawasan rusun.....	209
Tabel D-14	: Lokasi Sekolah Anak.....	210
Tabel D-15	: Kegiatan Belanja dan Berobat.....	210
Tabel D-16	: Alasan Tinggal di Rusun.....	211
Tabel D-17	: Status Tempat Tinggal.....	211
Tabel D-18	: Niatan Penghuni.....	211
Tabel D-19	: Alasan Pindah.....	212
Tabel D-20	: Harapan Penghuni.....	212
Tabel D-21	: Data Asli Hasil Survei	213
Lampiran E	: Foto Situasi Lokasi Studi.....	225
Lampiran F	: Hasil Pengolahan Data	
Tabel F-1	: Perhitungan Distribusi Frekuensi Pengeluaran Rumah Tangga.....	229
Tabel F-2	: NparTest (Dukungan Anggota Keluarga terhadap Pengeluaran Rumah Tangga.....	235
Tabel F-3	: NparTest (Penghasilan KK dan Anggota Keluarga Terhadap Pengeluaran Rumah Tangga.....	236
Tabel F-4	: NparTest (Gabungan Penghasilan KK dan Anggota Keluarga Terhadap Pengeluaran Rumah Tangga.....	237
Tabel F-5	: Perhitungan Frekuensi Pengeluaran Rumah Tangga.....	237

Tabel F-6	: Kriteria Penilaian Tingkat Kesejahteraan.....	238
Tabel F-7	: Perhitungan Frekuensi Kesejahteraan.....	238
Tabel F-8	: Perhitungan Cluster Tingkat Kesejahteraan (Complete Linkage).....	239
Tabel F-9	: Perhitungan NparTest untuk Tingkat Kesejahteraan.....	240
Tabel F-10	: Perhitungan Cluster Lokasi Kerja Di luar Bandar Kemayoran	241
Tabel F-11	: Perhitungan Discriminant 1 Lokasi Kerja Di luar Bandar Kemayoran	243
Tabel F-12	: Perhitungan Discriminant 2 Lokasi Kerja Di luar Bandar Kemayoran	246
Tabel F-13	: Perhitungan Discriminant 3 Lokasi Kerja Di luar Bandar Kemayoran	249
Tabel F-14	: Perhitungan Frekuensi Kelompok Lokasi Kerja di luar Bandar Kemayoran (berdasarkan waktu tempuh dan biaya).....	252
Tabel F-15	: Hasil Analisis Lokasi Kerja di luar Bandar Kemayoran	253
Tabel F-16	: Nilai Akses Transport.....	254
Tabel F-17	: Perhitungan Frekuensi Akses Transport.....	254
Tabel F-18	: Frekuensi Aksesibilitas.....	256
Tabel F-19	: NparTest Aksesibilitas.....	256
Tabel F-20	: Perhitungan luas lantai per jiwa per keluarga.....	257
Tabel F-21	: Karakteristik luas hunian per jiwa	259
Tabel F-22	: Perhitungan klasifikasi kondisi hunian per tipe rumah.....	260
Tabel F-23	: Perhitungan Discriminant Faktor yang berpengaruh.....	261
Tabel F-24	: Perhitungan Discriminant Faktor-faktor yang berpengaruh Secara Stepwise.....	265

Lampiran G : Daftar Pertanyaan

ABSTRAK

Fenomena dampak urbanisasi yang terjadi di negara berkembang berupa timbulnya permukiman kumuh (*slums*) dan permukiman liar (*squatter settlements*), juga terjadi di kota Jakarta, yaitu dengan ditempatinya tanah-tanah negara di sekitar Bandara Kemayoran secara ilegal. Momentum pembangunan "Kota Baru Bandar Kemayoran" yang dilaksanakan dalam rangka pemanfaatan lahan bekas Bandara Kemayoran, karena telah dipindahkannya semua kegiatan penerbangan dari Bandara Kemayoran Jakarta ke Bandara Internasional Sukarno-Hatta di Cengkareng, digunakan oleh pemerintah untuk menata kawasan kumuh yang berada di sekitar bekas Bandara Kemayoran, melalui kegiatan peremajaan kota dengan pembangunan rumah susun. Kawasan yang diremajakan terletak di sebelah utara dan selatan dengan luas keseluruhan ± 42 Ha dan dihuni oleh ± 4.902 Kepala Keluarga. Pembangunan rusun telah dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, dan saat ini sedang dilaksanakan pembangunan rusun tahap III. Fenomena yang terjadi ternyata sejumlah penduduk yang memperoleh hak pemilikan rumah susun, telah menjual atau mengontrakkan rumahnya, yang dilakukan sebelum penempatan rumah ataupun sesudahnya. Selain itu juga terlihat adanya sejumlah rumah yang ditinggalkan dalam keadaan kosong.

Dalam menentukan keputusan lokasi rumah/tempat tinggal, faktor-faktor yang dipertimbangkan terdiri dari aspek sosial, aspek perumahan, aspek komunitas, serta aspek lokasi dan fisik. Penduduk yang berasal dari lokasi peremajaan memiliki latar belakang sosial ekonomi yang berbeda-beda. Bagi penghuni rusun yang memilih tetap tinggal, tentunya memiliki keterkaitan dengan salah satu faktor pertimbangan tempat tinggal tersebut; sedangkan yang tidak memiliki keterkaitan, tentu akan memilih pindah. Dengan demikian rumusan masalahnya adalah : Faktor-faktor apakah yang berpengaruh terhadap penghuni rusun yang berasal dari kawasan peremajaan di Bandar Kemayoran untuk memilih tetap tinggal.

Bertolak dari hal tersebut di atas, studi ini bertujuan untuk mengetahui "Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal" dengan melihat pada aspek sosial ekonomi, spasial dan fisik hunian dari penghuni rusun eks peremajaan; dan berlokasi pada rusun yang dihuni oleh penduduk yang diremajakan melalui kepemilikan rumah.

Penelitian ini dilakukan dengan metode survei "explanatory" dengan pengambilan sampel menggunakan kuesioner secara stratified random sampling terhadap penghuni rusun yang berasal dari peremajaan; serta metode analisis menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Adapun teknik analisis kuantitatif yang digunakan adalah analisis deskriptif, analisis cluster, analisis diskriminan dan analisis korelasi kanonik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan penghuni banyak terjadi pada unit rusun tipe 18 dan terletak di lantai 2 pada semua tipe rusun, sedangkan unit rusun yang kosong terjadi akibat kualitas bangunan yang buruk. Karakteristik sosial ekonomi penghuni rusun yang berasal dari peremajaan yaitu dengan pengeluaran rumah tangga berkisar antara 500 ribu-1 juta dan tingkat kesejahteraannya termasuk menengah kebawah. Jarak dari rusun ke tempat kerja adalah dalam radius 10 km, dengan waktu tempuh kurang dari 45 menit dan biaya transport kurang dari Rp 1.500; sedangkan tingkat aksesibilitasnya bervariasi. Karakteristik fisik hunian yang dihitung berdasarkan luas hunian/jiwa menunjukkan bahwa pada tipe 36 dan 42 masih sesuai dengan kondisi awal penempatan rusun yaitu antara 7-9 m²/jiwa, pada tipe 21 sudah agak padat dan pada tipe 18 sudah sangat padat. Pilihan penghuni terhadap tempat tinggalnya adalah tidak pindah sebesar 55,3%, berniat mengontrakkan rumah sebesar 21,3%, dan sisanya berniat menjual ataupun mewariskan. Karakteristik penghuni yang memilih tidak pindah adalah kondisi sosial ekonominya rendah dan menengah, lokasi kerja dekat dari rumah dan menempati rumah yang cukup luas.

Setelah dilakukan analisis menunjukkan bahwa faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal adalah penghasilan kepala keluarga dan tipe rumah; yang berarti apabila kepala keluarga memiliki penghasilan yang memadai untuk memenuhi biaya hidup di rusun, serta ukuran rumah cukup luas yang dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan dapur, maka penghuni tersebut akan memilih tetap tinggal.

Berdasarkan kesimpulan dari penelitian ini, maka rekomendasi yang dapat diberikan adalah pembangunan rumah susun yang dilaksanakan dalam rangka peremajaan kota sebaiknya didesain dengan ukuran yang memadai, disediakan fasilitas kamar mandi dan dapur di masing-masing unit rumah; kualitas bangunan yang baik, serta pemberian kesempatan kepada penduduk untuk melakukan aktivitas ekonomi di kawasan rusun sesuai dengan kemampuan penduduk yang bersangkutan.

ABSTRACT

The impact of the urbanization's phenomena is often occurred in the developing countries, it emerges the slums and squatter settlements, it also happened in Jakarta, which occupied the state lands around Bandar Kemayoran illegally. Because of the removing of the flight activity from Kemayoran Airport Jakarta to Soekarno Hatta Airport at Cengkareng, so the land ex- the airport made use by the government to develop a new town named Bandar Kemayoran. The momentum its development also made use by the government to renewal the slums and squatters that emerge around that place through the development of storey housing. The locations of the renewal area are at the north and south, covered total area \pm 42 ha and occupied by \pm 4.902 families. The storey housings development have been implemented in two phases, and now the third phase of the development storey housing have been being constructed. There is a phenomena that some dwellers who have owned the right of the storey housing, some of them sold or rent it before or after occupying it. Beside that, there are some of the houses left empty by the owners.

The factors that consider over determining the decision of the house location, they cover some aspects such as social, housing, community, location and physics. The dwellers who came from the renewal's location have different social-economic background. For some dwellers who have the connection with those factors they decide to stay, not to move to other places, whilst who do not have, they tend to move or to sell their house. Considering those phenomenas the formulation of that problem is : What kind of factors which influence towards the storey housing' dwellers that came from the renewal area at Bandar Kemayoran decide to stay.

Refer to those problems, the aim of this study is to know "the factors that influence towards the storey housing's dwellers that decide to stay", look at the aspects of social-economy, spatial and physical building of the storey housing' dwellers that came from renewal area; and its area is the storey housing which occupied by them.

The implementation of this research used the explanatory survey method, where the samples were stratified random using questionnaire toward those dwellers. The analysis methods used both quantitative and qualitative. The technique quantitative analysis used descriptive, cluster, discriminant, and canonical correlation.

The result of the research shows that changing of dwellers are occurred mostly at 18 type and the second floor of all type houses, whilst the empty houses because of a bad quality of the building. The social - economy characteristic of the dwellers came from the renewal area who have household's expenditure between 500 thousands until 1 million rupiahs, and the level welfare included lower middle. The distance from the storey housing area to the working place is in the 10 km radius, and take the time less than 45 minutes, and the transport cost less than Rp. 1500; and the level of the accessibility are varieties. The physical building characteristic is counted based on the wide of the house per person, it showed that the condition of 36 and 42 types are still remain the same as the early occupied between 7 - 9 sq. meter per person. At the 21 type the occupation changed more densely, and at the 18 type became most densely. The dwellers decision not to remove 55.3 %, tend to rent 21.3 %, and the rest tend to sell or to heir. The social economy of the dwellers characteristic who decide to stay between lower and middle level; close to the working place; and occupied a wider house.

The analysis result shows that the factors which influence to the storey housing's dwellers decide to stay are the income of the head of the household and the type of the house. It means if the head of the household had the enough income to earn living at the storey housing; and they occupied wider house which each house furnished with bathroom and kitchen, so that they would like to stay.

Based on the conclusion of this research, so the recommendations are the development of the storey housing which developed in urban renewal program it should have an appropriate design and furnished with bathroom and kitchen at every single house; a better building quality, and should be given the dwellers some chances to do the economic activity at the storey housing area as the ability of the dwellers.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Urbanisasi yang terjadi di negara berkembang disebabkan oleh 2 (dua) faktor utama yaitu (1) pertumbuhan akibat migrasi dari desa ke kota dan pertumbuhan penduduk secara alami, (2) akibat adanya kesenjangan sosial dan kemiskinan (Potter dan Evans, 1998:118). Sebagaimana yang terjadi di negara-negara Asia, pertumbuhan kota di Indonesia terkonsentrasi di kota-kota besar, terutama Jakarta. Kota Jakarta berkembang dengan pesat, sehingga jumlah penduduknya pada tahun 1994 lebih dari 10 juta jiwa (Sumber: *World Bank* dalam *Asia Pacific Development Monitor*, Agustus 1999:126).

Karena rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia, sesudah pangan dan sandang, maka salah satu dampak yang ditimbulkan oleh adanya urbanisasi adalah peningkatan kebutuhan akan rumah. Smith dalam Budihardjo (1994:49) menyatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah menempatkan pemilihan lokasi rumah dekat lapangan kerja sebagai preferensi utama, kemudian menyusul kejelasan status pemilikan, dan terakhir adalah penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan. Karena ketidakmampuan mereka untuk mendapatkan lahan yang 'halal' di pusat kota, maka masyarakat berpenghasilan rendah menduduki tanah-tanah 'haram' seperti di sepanjang jalur kereta api, kuburan, tebing bukit, pinggiran sungai, dan lahan-lahan terlantar lainnya. Tindakan tersebut mengakibatkan timbulnya permukiman liar (*squatter*) yaitu lahan yang tidak ditetapkan untuk hunian atau penempatan lahan yang bukan miliknya. Selain itu ada juga yang bertempat tinggal di permukiman kumuh (*slums*) yaitu kawasan kumuh namun diakui absah sebagai daerah permukiman (Budihardjo, 1997:47). Sebagaimana dicatat oleh

Stubs dan Clarks dalam *Asia Pacific Development Monitor* (Agustus 1999:130), ternyata sejumlah 40 % keluarga di Jakarta pada tahun 1994 bertempat tinggal di permukiman liar.

Pada tahun 1985 pemerintah telah menetapkan pemindahan semua kegiatan penerbangan dari Bandara Kemayoran di Jakarta ke Bandara Internasional Sukarno-Hatta di Cengkareng, yang mengakibatkan adanya lahan seluas ± 420 Ha bekas Bandara Kemayoran yang tidak digunakan lagi. Selanjutnya Pemerintah Pusat bekerjasama dengan Pemerintah Daerah DKI Jakarta menetapkan pemanfaatan lahan tersebut menjadi “Kota Baru Bandar Kemayoran” dan pembangunannya dimulai pada tahun 1989. Selain dirancang menjadi sebuah kota baru modern yang mengemban fungsi perdagangan, perumahan dan perkantoran, serta bercirikan kota taman dan rekreasi, Kota Baru Bandar Kemayoran juga dikembangkan menjadi *CiberCity* yang programnya telah dicanangkan pada tanggal 28 Juni 2000 dalam acara “*Indonesian International Telecommunication Media and Information Technology (IITELMIT)*” (Republika, Kamis 6 Juli 2000).

Salah satu misi yang harus diemban dalam pembangunan Kota Baru Bandar Kemayoran adalah menjadikan Bandar Kemayoran sebagai “Kota Percontohan” baik dalam proses pembangunannya, penataan ruangnya, fasilitas pelayanannya maupun dalam pengelolaannya (Sumber : DP3KK, 1989). Untuk mewujudkan misi tersebut, maka dilaksanakanlah kegiatan peremajaan kota terhadap kawasan kumuh yang berada di atas tanah negara yang tersebar di Kelurahan Kebon Kosong dan Kelurahan Gunung Sahari yang termasuk dalam wilayah Jakarta Pusat serta Kelurahan Pademangan Timur yang termasuk dalam wilayah Jakarta Utara; dengan luas keseluruhan ± 42 Ha, dan dihuni oleh ± 4.902 Kepala Keluarga. Penduduk yang terkena peremajaan disediakan rumah susun yang dibangun di kawasan Bandar Kemayoran juga, dengan nilai tambah yang dapat diangsur. Penduduk yang secara nyata kurang mampu, dibantu untuk meningkatkan kemampuan

sosial ekonominya, sehingga diharapkan penduduk tersebut mempunyai kemandirian ekonomi dan daya saing dalam meraih kesempatan yang timbul karena perkembangan Komplek Kemayoran. Adapun salah satu program sosial ekonomi bagi penduduk adalah penciptaan kesempatan kerja dan usaha yang terpadu dengan permukimannya, melalui program bina usaha yang terdiri dari program pola pengembangan usaha dan program penyediaan ruang usaha.

Dalam program peremajaan kota tersebut, lahan yang telah dibebaskan seluas 26,4 Ha yang ditempati oleh 3.270 Kepala Keluarga. Telah dimukimkan kembali ke rumah susun sebanyak 1.217 Kepala Keluarga melalui kepemilikan rumah susun, dan 461 Kepala Keluarga melalui rumah susun sewa, yang dilaksanakan melalui tahap I dan tahap II (Sumber : Laporan Pelaksanaan Peremajaan Kota, DP3KK, Pebruari 1999). Sedangkan tahap III saat ini sedang dalam tahap pelaksanaan konstruksi.

Fenomena yang terjadi ternyata sejumlah penduduk yang telah memperoleh hak kepemilikan rumah susun, telah menjual atau mengontrakkan rumahnya, yang dilakukan sebelum penempatan rumah ataupun sesudahnya. Sedangkan bagi yang memperoleh lebih dari satu unit rumah, ada yang menjual atau mengontrakkan salah satu rumahnya. Selain itu juga terlihat sejumlah rumah yang ditinggalkan dalam keadaan kosong.

1.2 Perumusan Masalah

Penyebab tumbuhnya lingkungan kumuh antara lain konsekuensi urbanisasi, migrasi yang tinggi, semakin sempitnya lahan permukiman, semakin mahalnya harga tanah, dan kurangnya pengawasan dari aparat Pemda (Komarudin, 1997:88). Pemecahan masalah dilakukan antara lain melalui perbaikan kampung, peremajaan kota, pembangunan rumah susun dan rumah susun sewa, serta penataan lingkungan. Peremajaan lingkungan kumuh

yang merupakan bagian dari peremajaan kota adalah peremajaan kawasan permukiman kumuh menjadi lingkungan terpadu dan fungsional (permukiman, perkantoran, pertokoan dan perdagangan). Dalam peremajaan lingkungan kumuh, dianut pola tidak menggusur warga, bahkan harus meningkatkan pendapatan mereka (*ibid*, 1997:96).

Kebijakan peremajaan kota di Bandar Kemayoran yang dilakukan pemerintah melalui pembangunan rusun, yang terpadu dengan penataan kawasan dengan sarana dan prasarana yang modern, menyebabkan kawasan tersebut mempunyai nilai ekonomis yang tinggi. Penduduk yang semula berasal dari permukiman kumuh di sekitar Bandar Kemayoran mempunyai latar belakang sosial ekonomi yang bermacam-macam. Dengan adanya program peremajaan kota, hanya sebagian yang memilih tinggal di rumah susun, sedangkan sebagian lagi tidak mau tinggal di rumah susun. Dari penduduk yang telah memilih tinggal di rumah susun, ternyata ada yang menjual ataupun mengontrakkan unit hunian yang telah ditempatinya. Bahkan yang sekarang masih tinggalpun, masih ada yang berkeinginan untuk pindah dari rumah susun.

Dalam menentukan keputusan lokasi rumah/tempat tinggal, terdapat berbagai macam faktor yang dipertimbangkan, antara lain lingkup sosial (mencakup pekerjaan, penghasilan, jumlah anggota keluarga, tanggungan anak, pendidikan anak, dan lain-lain), lingkup perumahan (mencakup kondisi, tipe dan harga rumah), lingkup komunitas, serta lingkup lokasi dan fisik (Yeates dan Garner, 1980:191). Bagi penduduk yang memilih tetap menjadi penghuni rusun, tentunya mempunyai keterkaitan dengan salah satu faktor pertimbangan tersebut di atas. Sebagai contoh ada yang dapat melakukan kegiatan usaha seperti membuka warung/toko, salon, mengontrakkan sebagian kamarnya dan lain sebagainya. Bahkan ada usaha salon yang jangkauan layanannya sampai ke Jakarta Barat, Jakarta Timur dan Bekasi. Ada juga yang bekerja sebagai karyawan koperasi yang dibentuk

di kawasan rumah susun Bandar Kemayoran. Demikian pula dengan kegiatan anak-anak mereka, selain sekolah, mereka juga mengikuti kegiatan-kegiatan kesenian dan olahraga yang diadakan di kawasan Bandar Kemayoran dan sekitarnya (*Warta, Media Komunikasi Warga Rumah Susun Kota Baru Bandar Kemayoran*, edisi 3, Oktober 1997). Mereka yang dapat mencari mata pencaharian ataupun dapat mengikuti perkembangan kawasan tersebut, tentunya akan memilih untuk tetap tinggal di rumah susun tersebut. Sedangkan bagi penghuni rusun yang tidak memiliki ketrampilan atau tidak dapat memanfaatkan peluang, ataupun tidak mempunyai keterkaitan dengan salah satu faktor pertimbangan dalam menentukan pilihan tempat tinggal di Bandar Kemayoran, tentunya akan merasa terasing di lingkungannya. Penghuni tersebut seringkali menjual hak miliknya kepada golongan baru yang berasal dari kelas menengah di luar kawasan (Gilbert dan Gugler, 1996:135), sehingga menimbulkan heterogenitas dalam komunitas yang ada.

Rumusan masalah : **Faktor-faktor apakah yang berpengaruh terhadap penghuni rusun yang berasal dari kawasan peremajaan di Bandar Kemayoran untuk memilih tetap tinggal.**

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal.

1.3.2 Sasaran

Untuk mencapai tujuan tersebut di atas, maka sasaran yang akan dicapai adalah :

1. Mengetahui unit rumah susun milik penghuni dari kawasan peremajaan, yang telah berubah penghuni dan yang kosong.
2. Mengetahui karakteristik sosial ekonomi penghuni rusun yang berasal dari peremajaan kota.
3. Mengetahui jarak ke tempat kerja dari penghuni rusun yang berasal dari peremajaan kota.
4. Mengetahui karakteristik fisik hunian dari penghuni rusun yang berasal dari peremajaan kota.
5. Mengetahui karakteristik pilihan penghuni rusun terhadap tempat tinggal-nya dikaitkan dengan karakteristik sosial ekonomi, spasial dan fisik hunian-nya.
6. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Perbedaan kondisi perumahan di kota-kota Dunia Ketiga merupakan fungsi perbedaan tingkat pendapatan per kapita, distribusi kesejahteraan, standar pertumbuhan kota dan bentuk pengorganisasian masyarakat (Gilbert dan Gugler, 1996:111). Salah satu ciri dari kampung-kampung perumahan di tengah kota ialah kombinasi antara pekerjaan dan kediaman (Taylor dalam Suparlan, 1995:93). Di dalam lingkungan yang pada umumnya tampak miskin, terdapat masyarakat kampung yang beraneka ragam dan heterogen, terdiri dari penjaja keliling yang melarat, pedagang yang relatif berada, pedagang kelontong, guru, pekerja pabrik, dan lain-lain. Penduduknya biasanya dapat

mencari tambahan penghasilan dengan melakukan kerja sambilan dan membuka warung-warung kecil (*ibid.*:96).

Peremajaan kota yang dilaksanakan di Bandar Kemayoran diharapkan dapat membantu masyarakat setempat dalam meningkatkan taraf hidupnya dengan cara pembangunan rumah susun sebagai Bina Fisik yang terpadu dengan peningkatan kesejahteraan dalam Bina Sosial dan Bina Ekonomi (Sumber : Direksi Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran, 2000). Salah satu dampak penggusuran adalah adanya biaya transportasi, biaya sewa dan biaya pelayanan yang semakin tinggi, serta pemisahan jaringan sosial informal yang sebelumnya sudah mampu membantu ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah (Gilbert dan Gugler, 1996:135). Bagi yang tetap tinggal di rusun, tentunya mereka dapat beradaptasi dengan perubahan lingkungan tersebut. Bagi yang tidak dapat mengikuti dan menyesuaikan dengan perubahan yang ada, akan meninggalkan lingkungan tersebut dan mencari tempat-tempat dimana mereka dapat hidup dan bekerja dengan lebih 'nyaman'.

Ruang lingkup materi dalam penelitian ini mencakup karakteristik sosial-ekonomi, karakteristik spasial dan karakteristik fisik hunian dari penghuni rusun yang berasal dari kawasan yang diremajakan yang menempati rusun melalui hak pemilikan rumah serta masih tinggal di rusun.

1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian meliputi kawasan rumah susun yang dihuni oleh penduduk yang berasal dari kawasan yang diremajakan di Kota Baru Bandar Kemayoran melalui hak pemilikan rumah.

1.5 Kerangka Pemikiran

Kerangka pikir penulisan tesis ini dapat diuraikan sebagai berikut :

- Penyebab utama tumbuhnya lingkungan kumuh antara lain urbanisasi dan migrasi yang tinggi terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, sulitnya mendapatkan pekerjaan, sulitnya mencicil atau menyewa rumah, kurang tegasnya pelaksanaan peraturan perundang-undangan, program perbaikan lingkungan yang hanya dinikmati oleh pemilik rumah (misalnya tarif sewa semakin tinggi), dan disiplin warga yang rendah (Komarudin, 1997:84). Lingkungan kumuh semakin kumuh karena penghuninya berpenghasilan sangat rendah, belum tersedianya fasilitas umum seperti listrik dan air bersih karena status tanah yang tidak resmi dan tidak adanya campur tangan pemerintah (*ibid.*:88). Rumah bagi kaum papa bukanlah sekedar tempat bernaung, melainkan sekaligus tempat usaha, ajang bersosialisasi, dan aneka kegiatan lain (Budihardjo, 1994:53).
- Dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal, faktor-faktor yang dipertimbangkan adalah lingkup sosial, lingkup perumahan, lingkup komunitas dan lingkup fisik/lokasi (Rees dalam Yeates dan Garner, 1980:291).
- Dengan adanya perumahan kota melalui pembangunan rumah susun, terdapat penghuni rusun yang pindah dan ada yang masih tinggal. Dari penghuni yang masih tinggal, dapat diketahui karakteristik sosial ekonomi, karakteristik spasial dan karakteristik fisik hunian-nya, serta karakteristik pilihan penghuni terhadap tempat tinggal-nya.
- Sedangkan bagi penghuni rusun yang sudah pindah, dapat diketahui luas dan letak lantai unit rusun yang telah berganti penghuninya dan yang kosong.
- Melalui penelitian ini akan dicari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun dari perumahan untuk memilih tetap tinggal. Adapun lingkup bahasannya

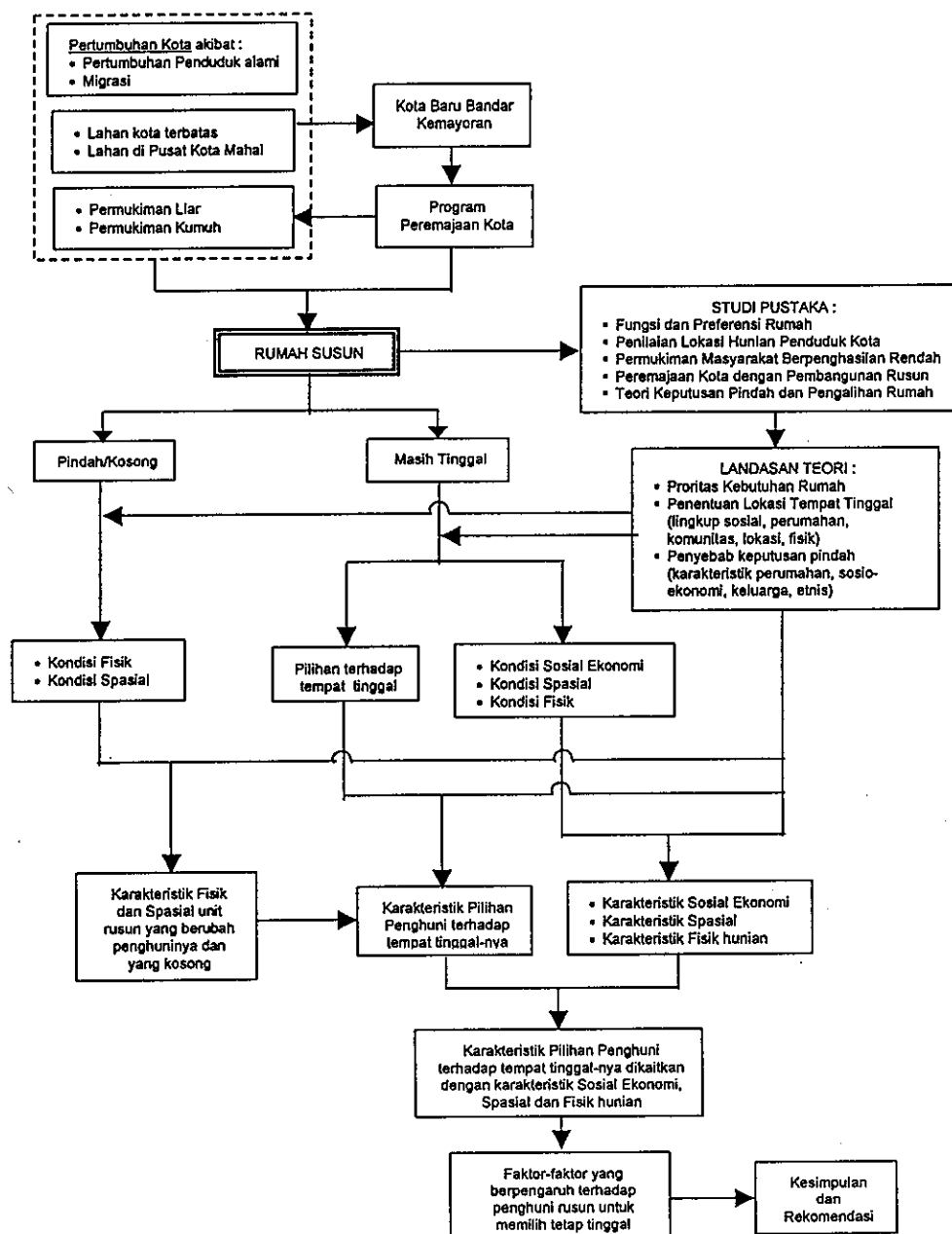
mencakup karakteristik sosial ekonomi, spasial dan fisik hunian, serta lingkup wilayahnya adalah kawasan rusun Bandar Kemayoran yang dihuni oleh penduduk yang diremajakan melalui kepemilikan rumah.

- Tinjauan pustaka dilakukan untuk mendapatkan teori-teori yang akan digunakan untuk mendukung analisis, mencakup fungsi dan preferensi rumah, penilaian lokasi hunian penduduk kota, permukiman masyarakat berpenghasilan rendah, peremajaan kota dengan pembangunan rumah susun, serta teori keputusan pindah dan pengalihan rumah.
- Tinjauan terhadap permasalahan, baik secara umum meliputi kondisi Kota Baru Bandar Kemayoran dan program peremajaan kota yang dilaksanakan; maupun khusus meliputi kondisi masyarakat di rumah susun, kondisi penghuni rusun yang berasal dari peremajaan yang menempati rusun berdasarkan hak pemilikan rumah, serta letak unit rumah yang telah berubah penghuninya dan yang kosong.
- Selanjutnya melakukan analisis masalah, untuk mengetahui :
 1. Unit rumah susun yang sudah berubah penghuni dan yang kosong.
 2. Karakteristik sosial ekonomi, spasial dan fisik hunian dari penghuni rusun yang masih tinggal, serta karakteristik pilihan penghuni terhadap tempat tinggal-nya.
 3. Karakteristik pilihan penghuni terhadap tempat tinggal-nya dikaitkan dengan karakteristik sosial ekonomi, karakteristik spasial dan karakteristik fisik hunian.
 4. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal.
- Rumusan hasil analisis kemudian dikaji berdasarkan teori-teori yang diperoleh dalam tinjauan pustaka, sehingga dapat ditarik kesimpulan dari fenomena yang terjadi dan

disusun rekomendasi tentang pola pembangunan rumah susun yang dilaksanakan dalam rangka peremajaan kota.

Untuk lebih jelasnya kerangka pemikiran penelitian dapat dilihat pada gambar 1.1 berikut ini.

GAMBAR 1.1
KERANGKA PEMIKIRAN



1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan metode survei jenis "*explanatory*" yaitu *penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan hubungan kausal antara variabel-variabel melalui pengujian hipotesa, serta dilaksanakan dengan cara mengambil sampel dari satu populasi dan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpulan data yang pokok* (Singarimbun dan Effendi, 1989:3-5). Selain itu dalam upaya memperkaya data dan lebih memahami fenomena sosial yang diteliti, dilakukan pendekatan kuantitatif dan kualitatif (*ibid.*:9-10).

Pendekatan kuantitatif terutama digunakan untuk mendapatkan gambaran yang lebih detail tentang kondisi kehidupan penghuni rusun dari peremajaan yang mempunyai hak pemilikan rumah, menyangkut karakteristik sosial ekonomi, karakteristik spasial dan karakteristik fisik. Sedangkan pendekatan kualitatif digunakan sebagai pendukung dalam melakukan analisis pilihan penghuni untuk tetap tinggal dikaitkan dengan karakteristik sosial ekonomi, karakteristik spasial dan karakteristik fisik.

Selanjutnya dalam melakukan analisis dilakukan melalui pendekatan kajian sebagai berikut :

- Analisis deskriptif, tujuannya untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang kondisi populasi. Pendekatan deskriptif ini terutama digunakan untuk mendapatkan gambaran tentang karakteristik sosial ekonomi dari penghuni rusun berdasarkan variabel-variabel yang terdapat di dalam karakteristik sosial ekonomi.
- Analisis cluster, tujuannya untuk mengelompokkan obyek berdasarkan pada sifat-sifatnya yang sama atau berdasar persamaan sifat obyek, terutama digunakan untuk menganalisis karakteristik spasial lokasi kerja terhadap variabel jarak ke lokasi kerja.

- Analisis diskriminan, bertujuan untuk membatasi kelompok-kelompok hasil pengukuran berdasarkan variabel kriteria.

Pendekatan diskriminan ini digunakan untuk :

- mendiskriminakan pengelompokan lokasi kerja terhadap variabel waktu dan biaya transport,
 - mendiskriminakan pengelompokan pilihan penghuni terhadap tempat tinggalnya berdasarkan variabel-variabel penentuan pilihan tempat tinggal.
- Analisis korelatif, digunakan untuk mengukur kuatnya hubungan atau pengaruh dari beberapa variabel terhadap keputusan penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal, yaitu mengetahui nilai dari masing-masing faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal.
 - Analisis kausatif, untuk mencari sebab akibat dari temuan yang diperoleh berdasarkan analisis deskriptif, dan terutama digunakan untuk mengetahui sebab-sebab terjadinya keputusan penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal.

1.6.2 Pelaksanaan Penelitian

Langkah-langkah yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian, adalah sebagai berikut :

1. Penelitian kepustakaan, yang merupakan langkah awal dari kegiatan penelitian yang akan dilakukan. Dalam penelitian kepustakaan ini diperoleh hasil/data-data berupa :
 - teori-teori dasar dan konsep yang telah ditemukan oleh para ahli terdahulu, terutama yang menyangkut fungsi dan preferensi rumah, penilaian lokasi hunian penduduk kota, permukiman masyarakat berpenghasilan rendah, peremajaan kota dengan pembangunan rumah susun, serta teori keputusan pindah dan pengalihan rumah.

- metode penelitian dan analisis yang sesuai dengan topik penelitian
 - memanfaatkan data sekunder
 - menghindari duplikasi penelitian
2. Menentukan batasan-batasan untuk memilih rumah susun yang menjadi obyek penelitian, yaitu rumah susun Bandar Kemayoran, Jakarta; yang dihuni oleh penduduk yang berasal dari peremajaan kota dan menempati rusun melalui kepemilikan rumah.
3. Tahap persiapan, mencakup :
- observasi pendahuluan
 - persiapan dan pengelompokan kebutuhan data yang akan dianalisis dan teknik analisis yang akan digunakan
 - pembuatan kuesioner
 - melakukan ujicoba pengisian kuesioner
4. Pengambilan sampel unit rusun yang telah berubah penghuninya, dilakukan melalui data-data yang ada di Perum Perumnas Unit Kemayoran dan RT/RW setempat. Pemilihan sampel unit rusun berdasarkan tipe bangunan dan tahap pembangunan, yaitu:
- Tipe 18 tahap I dan II,
 - Tipe 21 tahap I dan II,
 - Tipe 36 tahap I dan II,
 - Tipe 42 tahap II.
5. Pengambilan sampel untuk penghuni rusun yang masih tinggal dilakukan secara *stratified random sampling* yaitu populasi harus dibagi-bagi dalam lapisan-lapisan (*strata*) yang seragam, dan dari setiap lapisan diambil sampel secara acak (Singarimbun dan Effendi, 1995:162).

Dengan demikian pengambilan sampel dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Jumlah penduduk yang telah dimukimkan kembali melalui pemilikan rumah susun sebanyak 1.217 KK. Dengan asumsi 50 % sudah berubah penghuninya, maka yang masih tinggal ada 608 KK, yang terbagi dalam 4 RW atau 4 blok, dan terdiri dari tipe 18, 21, 36 dan 42.
- Besarnya sampel yang diambil sejumlah 8 sampel untuk tiap tipe rumah per tahap per blok/RW dan dibagi rata per lantai (lantai 2 s/d 5). Adapun perincian jumlah sampel adalah sebagai berikut :

Tipe	Tahap	Blok	Jumlah sampel
F-18	I	Dakota	8
	II	Dakota	8
F-21	I	Dakota	8
	II	Apron	8
F-36	I	Apron	8
	I	Dakota	8
	II	Boeing	8
F-42	II	Conver	8
	II	Boeing	8
	II	Conver	8
		Jumlah	80

6. Kebutuhan data, terdiri dari data primer dan data sekunder.

Data sekunder diperoleh dari instansi terkait, yaitu Direksi Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran (DP3KK) dan Perum Perumnas Unit Kemayoran, mencakup program-program yang dilaksanakan dalam peremajaan kota di Bandar Kemayoran. Sedangkan dari Kelurahan Kebon Kosong diperoleh data jumlah penduduk di Rumah Susun Bandar Kemayoran.

Data primer diperoleh melalui metode survei dan teknik pengumpulan datanya dilakukan melalui lembar kuesioner. Adapun jenis data primer yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

TABEL I.1
IDENTIFIKASI KEBUTUHAN DATA PRIMER

NO.	Indikator	Parameter
1.	Karakteristik Sosial Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> - Kondisi sosial ekonomi kepala keluarga (umur, pendidikan, pekerjaan, pekerjaan sambilan, penghasilan) - Kegunaan tempat untuk menambah penghasilan dan tempat usaha - Jumlah anggota keluarga yang bekerja dan penghasilannya - Jumlah anak dan pendidikannya - Besarnya pengeluaran rumah tangga - Kepemilikan barang - Status kepemilikan rumah dan lama menghuni
2.	Karakteristik Spasial	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke tempat kerja - Jarak ke tempat belanja dan berobat - Aksesibilitas
3.	Karakteristik Fisik	<ul style="list-style-type: none"> - Ukuran rumah dan jumlah penghuni - Kondisi lingkungan dan pelayanan
4.	Karakteristik Pilihan Penghuni terhadap tempat tinggal-nya	<ul style="list-style-type: none"> - Pilihan penghuni terhadap tempat tinggal-nya

Sumber : Hasil analisis, 2000

Adapun data variabel penelitian selengkapnya dapat dilihat pada lampiran D tabel

D-1.

7. Pelaksanaan Penelitian, terdiri dari :

- Pengambilan data primer dari penghuni rusun melalui penyebaran kuesioner
- Melakukan wawancara dengan DP3KK, Perum Perumnas Unit Kemayoran dan tokoh-tokoh masyarakat seperti Ketua RW dan RT.
- Melakukan wawancara dengan penghuni rusun secara acak untuk mengecek ulang kebenaran informasi yang telah diberikan melalui kuesioner

8. Kompilasi data, terdiri dari :

- Pengelompokan informasi hasil kuesioner sesuai variabel dan parameter yang digunakan

- Data instansional dan hasil wawancara diolah untuk menghasilkan informasi yang mendukung analisis deskriptif kualitatif.
9. Analisis data, dilakukan melalui pendekatan dan metode penelitian yang digunakan, serta menggunakan program komputer *Statistical Product and Service Solutions (SPSS)*.
 10. Menyusun naskah penelitian.

1.6.3 Teknik Analisis

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dua hal yaitu analisis secara kuantitatif (statistik) dan secara kualitatif.

Beberapa teknik analisis kuantitatif yang digunakan dalam penelitian adalah sebagai berikut :

- **Analisis Cluster**

Analisis Cluster merupakan salah satu model hitungan dalam analisis *multivariate* dengan menggunakan metode saling ketergantungan, serta menggunakan data matriks. Pada analisis ini menjelaskan tentang hubungan yang ada antar variabel, dan digunakan untuk mengidentifikasi beberapa anggota kelompok sebagai bagian dari anggota kelompok yang lebih besar. Dengan kata lain analisis ini digunakan untuk membedakan sekelompok data yang ada dalam kelompoknya. Obyek yang diukur merupakan obyek dengan sifat yang homogen (Dillon dan Goldstein, 1984:157). Jadi analisis cluster mengelompokkan obyek berdasarkan pada sifat-sifatnya yang sama atau berdasar persamaan sifat obyek.

Teknik hirarki dalam analisis cluster memiliki fungsi mengelompokkan kelompok itu sendiri dalam beberapa tingkatan tipologi. Dalam penelitian ini analisis cluster digunakan untuk mengelompokkan karakteristik spasial lokasi kerja berdasarkan jarak,

menggunakan metode aglomerasi berdasarkan *complete linkage* atau *furthest neighbor method*. Dengan metode *complete linkage* ini, jarak antar cluster ditentukan oleh jarak antara semua pasangan individu, dengan menggunakan rumus *Euclidean distance* :

$$d_{ij} = \{\sum |X_{ik} - X_{jk}|^r\}^{1/r}$$

Sumber : Dillon dan Goldstein, 1984:162

Keterangan :

d_{ij} = koefisien jarak antara obyek i dan j
 k = urutan variabel yang dihitung
 r = koefisien hubungan antar obyek

• Analisis Diskriminan

Fungsi diskriminan merupakan fungsi yang memiliki kemampuan pembeda dan berperan dalam membedakan kelompok-kelompok hasil pengukuran dalam ruang berdimensi. Untuk diskriminan K-group, rumus yang digunakan adalah :

$$T = \sum_{i=1}^K \sum_{j=1}^{n_i} (X_{ij} - \bar{x})(X_{ij} - \bar{x})'$$

Sumber : Dillon dan Goldstein, 1984:400

dimana : sampel n_i didapat dari grup i .
 $i = 1, 2, \dots, K$, dengan setiap observasi mengandung p pengukuran $X' = (X_1, X_2, \dots, X_p)$
 T = matriks rata-rata jumlah total kuadrat dari hasil perkalian yang dikoreksi untuk nilai observasi $n = \sum_i n_i$

Matriks jumlah kuadrat dan hasil perkalian untuk grup ke I ditentukan oleh W_i , yaitu :

$$W_i = \sum_{j=1}^{n_i} (X_{ij} - \bar{x}_i)(X_{ij} - \bar{x}_i)'$$

Sumber : Dillon dan Goldstein, 1984:400

Sehingga *the within-groups sums-of-squares* adalah :

$$W = W_1 + W_2 + \dots + W_k$$

Sumber : Dillon dan Goldstein, 1984:400

- **Analisis Korelasi Kanonik**

Korelasi kanonik merupakan salah satu model hitungan dalam analisis *multivariate* yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara 2 kelompok variabel. Kelompok variabel pertama menjadi variabel prediktor yang merupakan variabel independen dan kelompok variabel kedua sebagai variabel kriteria.

Tujuan dari analisis korelasi kanonik adalah menemukan kombinasi linier dari prediktor m yang membentuk korelasi maksimum dengan kombinasi linier dari Y .

Kombinasi linier tersebut adalah :

$$X^* = a'x = a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_mx_m$$

$$Y^* = b'y = b_1y_1 + b_2y_2 + \dots + b_py_p$$

Korelasi antara X^* dan Y^* ditentukan oleh :

$$\rho(a,b) = \frac{a' \sum_{xy} b}{\{(a' \sum_{xx} a)(b' \sum_{yy} b)\}^{1/2}}$$

Sumber : Dillon dan Goldstein, 1984:340

Dimana : ρ adalah koefisien korelasi yang ditekankan agar sesuai dengan matrik *variance-covariance*

Dalam penelitian ini, analisis korelasi kanonik digunakan untuk mengetahui nilai dari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun dalam menentukan pilihan tetap tinggal, berdasarkan variabel kriteria adalah variabel pilihan penghuni terhadap tempat tinggal-nya, sedangkan sebagai variabel independen terdiri dari variabel-variabel yang termasuk dalam karakteristik sosial ekonomi, karakteristik spasial dan karakteristik fisik.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan thesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bab I : **Pendahuluan**, berisi tentang latar belakang perlu dilakukannya penelitian ini, perumusan masalahnya, tujuan dan sasarannya, ruang lingkup materi dan wilayah, kerangka pemikiran, metode penelitian, serta sistematika penulisan laporan.
2. Bab II : **Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Pembangunan Rumah Susun**, berisi tinjauan teoritis tentang teori-teori yang terkait dengan topik penelitian, mencakup fungsi dan preferensi rumah, penilaian lokasi hunian penduduk kota, permukiman masyarakat berpenghasilan rendah, peremajaan kota dengan pembangunan rumah susun, serta teori keputusan pindah dan pengalihan rumah.
3. Bab III : **Peremajaan kota di Bandar Kemayoran**, berisi tentang kondisi kawasan penelitian, mencakup gambaran umum Bandar Kemayoran, program peremajaan kota yang dilaksanakan, kondisi masyarakat di rumah susun, kondisi penghuni rusun yang berasal dari peremajaan, serta karakteristik unit rusun yang telah berganti penghuninya dan yang kosong.
4. Bab IV : **Analisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal**, berisi analisis unit rusun yang berubah penghuni dan yang kosong, analisis karakteristik sosial ekonomi penghuni rusun yang berasal dari peremajaan, karakteristik spasial, karakteristik fisik, karakteristik pilihan penghuni terhadap tempat tinggal-nya, serta faktor-

faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal.

5. Bab V : **Penutup**, berisi tentang kesimpulan yang dapat dirumuskan dari hasil analisis pada bab sebelumnya, temuan-temuan dalam studi ini, dan rekomendasi yang dapat diberikan.

BAB II

PERMUKIMAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

2.1 Fungsi dan Preferensi Rumah

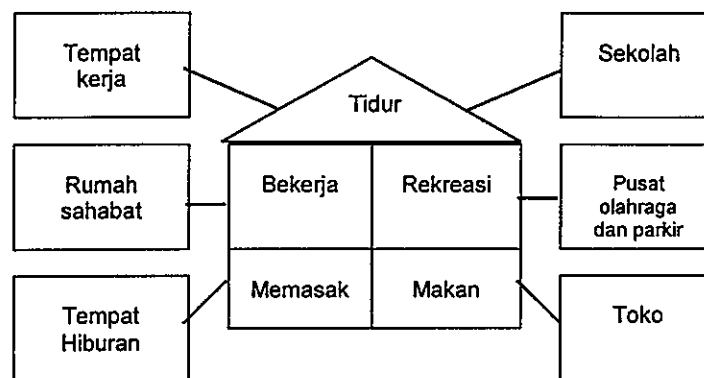
Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia, sesudah pangan dan sandang. Budihardjo (1994:57) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasarkan hierarki kebutuhan dari Maslow, dimulai dari yang terbawah sebagai berikut :

- 1) Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan fungsi badani.
- 2) Rumah harus bisa menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.
- 3) Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar : teman, tetangga, keluarga.
- 4) Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut Pedro Arrupe sebagai "*Status Conferring Function*", kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.
- 5) Rumah sebagai aktualisasi diri yang 'diejawantahkan' dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang mempribadi.

White dalam Catanese dan Snyder (1996:391) menyatakan bahwa dalam kehidupan dunia modern, perumahan perlu menyediakan ruang untuk berbagai kegiatan seperti memasak, makan, bekerja, rekreasi dan tidur. Perumahan juga menyediakan lokasi

yang menentukan jarak relatif ke sekolah, tempat kerja, tempat parkir, tempat pedagang eceran, rumah sahabat, dan fasilitas lainnya.

GAMBAR 2.1
UNSUR-UNSUR PERUMAHAN MODERN



Sumber : White dalam Catanese dan Snyder, 1996:391

Perumahan memberikan status relatif tertentu, selama seseorang dinilai berdasarkan kualitas dan lokasi rumahnya. Dan bagi orang yang memiliki rumah itu sendiri, sektor perumahan telah menjadi investasi rumah tangga yang utama pada era sekarang ini, yang disebut sebagai era "*post shelter society*". Jadi karena perumahan selalu merupakan komoditi pokok, nilainya sekarang ditekankan pada lokasi, status, dan aktiva investasi daripada fungsi fisiknya, meskipun fungsi fisik ini masih bersifat penting.

Tentang aspek lokasi, terdapat faktor jarak untuk mencapai suatu kebutuhan, yang terdiri dari jarak linier dan jarak ekologis. Jarak linier adalah jarak lurus, sedangkan jarak ekologis adalah jarak yang dinilai dengan perhitungan waktu dan biaya untuk menempuhnya (Daldjoeni, 1997:97).

Bagi kebanyakan penduduk kota di Indonesia, rumah mempunyai fungsi ganda sebagai wahana untuk menambah penghasilan. Kegiatan usaha nonformal itu antara lain warung, kios, tempat jahit, salon kecantikan, cukur, persewaan buku, lazimnya disebut dengan usaha emper depan (*front-porch business*) (Budihardjo, 1994:39). Bagi masyarakat

berpenghasilan rendah, rumah bukan sekedar tempat bernaung, melainkan sekaligus sebagai tempat usaha, ajang bersosialisasi, dan aneka kegiatan lain yang multi dimensi.

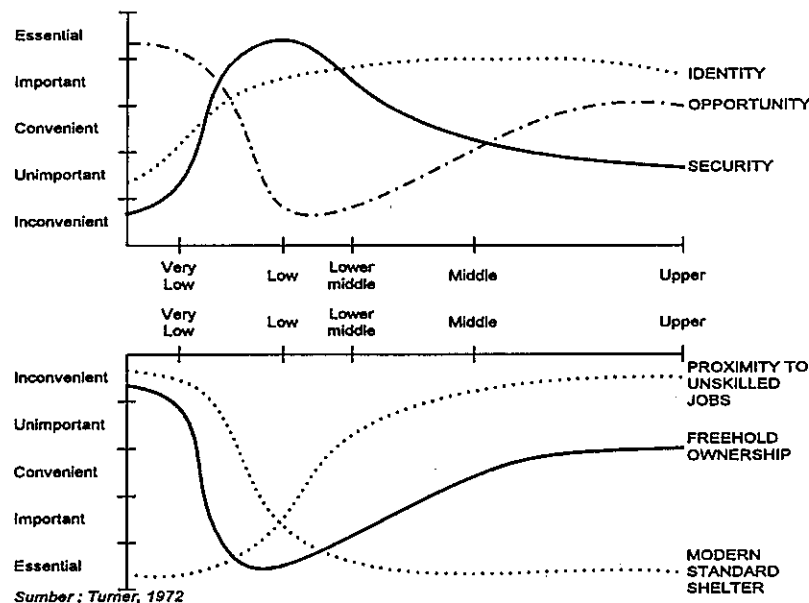
Yang menarik dari pengamatan terhadap perumahan di kampung dalam kota ialah terdapatnya ruang-ruang yang digunakan sebagai perluasan rumah. Jalan, gang, lorong dan tritisan, tidaklah sekedar berfungsi sebagai penyalur arus lalu lintas kendaraan, barang dan pejalan kaki, melainkan lebih sebagai ruang kehidupan komunal tempat kontak sosial, bercengkerama, bermain, bahkan berolahraga. Gardu ronda yang menempati mulut-mulut gang juga menyandang tugas tambahan sebagai wahana forum komunikasi informal antar warga. Dengan demikian ukuran rumah yang sempit tidak merupakan masalah yang berarti, karena keseluruhan komunitas mengejawantah sebagai pembesaran atau perluasan skala dari keluarga (Budihardjo dan Hardjohubojo, 1993:111).

Dalam membuat keputusan tentang rumah, manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu, meliputi prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan (Turner, 1976:64).

Selain itu penentuan preferensi rumah dibedakan berdasarkan tingkat penghasilan masyarakat, yaitu dimulai dari level sangat rendah, rendah, menengah kebawah, menengah dan atas (Turner, 1972:167). Masyarakat berpenghasilan rendah menempatkan pemilihan lokasi dekat lapangan kerja sebagai preferensi utama, kemudian menyusul kejelasan status pemilikan dan barulah penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan. Sedangkan kelompok berpenghasilan tinggi bertolak belakang urutan prioritasnya, yaitu aspek kenyamanan dan ketersediaan fasilitas sosial menduduki prioritas utama, kemudian menyusul status pemilikan, dan terakhir lokasi dekat lapangan kerja. Untuk lebih jelasnya, diagram prioritas

untuk pemenuhan kebutuhan utama dibandingkan dengan tingkat penghasilan dapat dilihat pada gambar 2.2 berikut ini.

GAMBAR 2.2
PRIORITAS KEBUTUHAN RUMAH TERHADAP TINGKAT PENGHASILAN



Yeates dan Garner (1980:273) berpendapat bahwa masyarakat berpenghasilan tinggi cenderung untuk tinggal di rumah untuk satu keluarga (*single-family homes*) di tanah yang luas dan terletak di pinggir kota. Sedangkan masyarakat yang berpenghasilan lebih rendah cenderung untuk tinggal di rumah yang lebih kecil, biasanya berupa bangunan bertingkat rendah, terdiri dari beberapa keluarga dan berlokasi lebih dekat ke pusat kota.

Karena penduduk kota yang terus bertambah, maka kebutuhan akan perumahan juga bertambah. Di negara-negara maju atau dengan tingkat penghasilan yang tinggi, elastisitas permintaan akan rumah relatif rendah. Sebaliknya negara terbelakang atau yang tingkat penghasilannya rendah, elastisitas permintaan akan rumah relatif tinggi. Di dalam pengambilan keputusan yang berhubungan dengan permukiman, orang selalu akan membandingkan perbandingan biaya permukiman tersebut. Ia dapat menyewa rumah

dengan konsekuensi membayar sewa, biaya utilitas serta operasional, atau membeli rumah dengan konsekuensi harus menyediakan sejumlah dana investasi, membayar utilitas, biaya operasional, pajak, asuransi, pemeliharaan, perbaikan, bunga, dan lain-lainnya. Pada pokoknya keinginan untuk memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya pembangunan perumahan (Reksohadiprodjo dan Karseno, 1997:67).

2.2 Penilaian Lokasi Hunian Penduduk Kota

Penduduk dalam kehidupannya membutuhkan berbagai fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan. Pusat kota merupakan pusat pelayanan dengan fasilitas lebih lengkap, sehingga dalam memilih lokasi permukiman timbul persaingan mendapatkan lokasi di bagian kota, yaitu :

- sekitar pusat kegiatan atau pusat kota
- dekat pusat kegiatan industri, perkantoran, perdagangan atau kegiatan komersial
- dekat fasilitas kota seperti transportasi dan fasilitas publik lainnya
- harga lahan lebih murah

(Budihardjo, 1992:36)

Reksohadiprodjo dan Karseno (1997:41) berpendapat bahwa suatu rumah tangga/keluarga memaksimalkan kegunaan atau kepuasannya dalam menentukan pilihan tempat tinggal atau permukiman. Nilai jasa rumah dipengaruhi oleh tanah yang belum diusahakan dan yang berada di sekitar rumah. Konsumen memaksimalkan konsumsi rumah, barang-barang dan jasa-jasa lain terbatas oleh batasan/kendala anggaran yang terdiri dari penghasilan uang dan penghasilan yang hilang karena usaha atau aktivitas “*commuting*” yang merupakan biaya subyektif dan biaya moneter (perluasan teori perilaku konsumen). Bila rumah terletak dekat dengan kota, harga rumah tinggi, tetapi biaya

transportasi murah; sedangkan bila rumah jauh dari kota, harga rumah murah akan tetapi biaya transportasi mahal.

Persoalan utama dalam penyediaan perumahan ialah (1) kualitas perumahan, (2) harga rumah relatif terhadap pendapatan masyarakat, (3) kualitas lingkungan dan (4) diskriminasi rasial (White dalam Catanese dan Snyder, 1996:392). Khusus tentang kualitas lingkungan tempat tinggal, mengacu pada berbagai hal, meliputi (1) kualitas lingkungan fisik, (2) kualitas dan tingkat kelengkapan sistem pelayanan kota, seperti sekolah, kantor polisi, pemadam kebakaran, dan fasilitas rekreasi, dan (3) adanya perilaku anti-sosial, seperti kejahatan, perusakan, ataupun gangguan sejenis yang tidak terlalu serius. Pepatah kuno mengatakan bahwa nilai suatu perumahan ditentukan oleh tiga faktor : lokasi, lokasi dan lokasi. Jika kualitas lokasi memburuk, maka nilai perumahan tersebut akan menurun meskipun unit fisiknya sendiri telah diperbaiki. Penurunan nilai tersebut menggambarkan persepsi masyarakat terhadap lingkungan tempat tinggal tersebut.

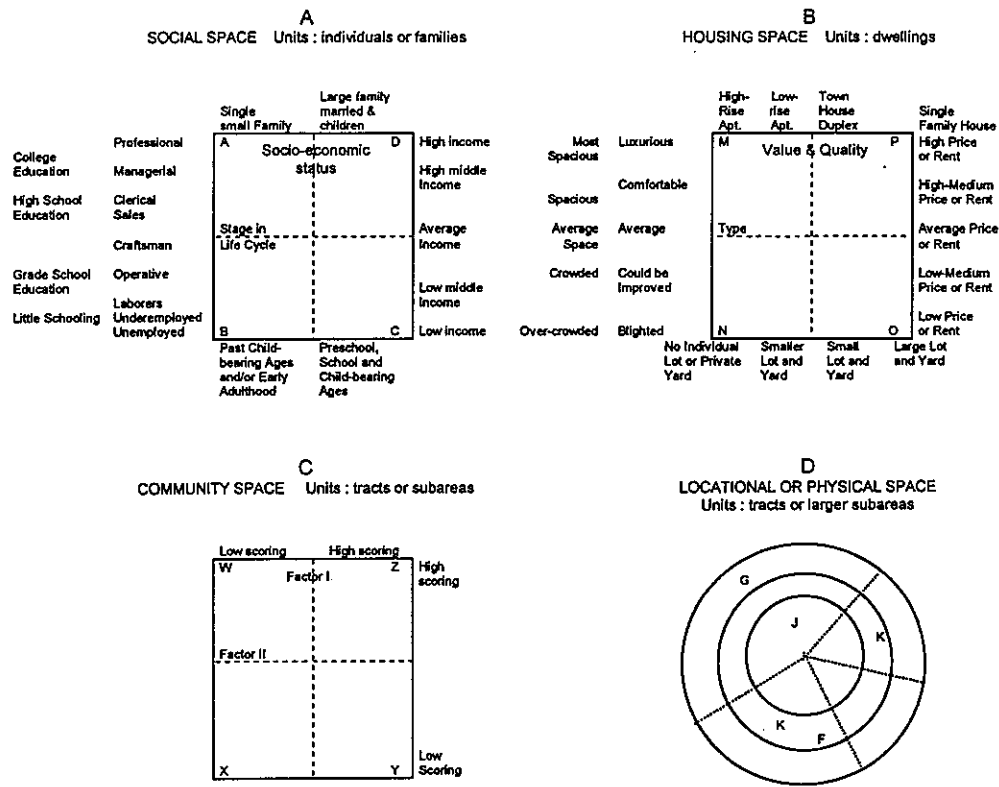
Rees dalam Yeates dan Garner (1980:291) berpendapat bahwa terdapat tiga elemen yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal, berupa :

- (1) posisi keluarga dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan) dan tingkat usia
- (2) lingkup perumahan, mencakup nilai dan kualitas rumah, serta tipe rumah
- (3) lingkup komunitas

Sedangkan elemen ke empat adalah lingkup fisik atau lokasi dari rumah.

Pendekatan ekologi dalam menentukan lokasi tempat tinggal, dapat dilihat pada gambar 2.3. berikut ini.

GAMBAR 2.3
PENDEKATAN EKOLOGI UNTUK MEMUTUSKAN LOKASI TEMPAT TINGGAL



Sumber : Rees dalam Yeates dan Garner, 1980:293, fig. 11.2

Adapun penjelasannya dapat dilihat pada tabel II.1 di bawah ini.

TABEL II.1
PENJELASAN PENDEKATAN EKOLOGI DALAM MENENTUKAN LOKASI TEMPAT TINGGAL

Penjelasan gambar 2.3. A – Lingkup Sosial

Variabel	A	B	C	D
Kesejahteraan	Berpenghasilan Tinggi	Berpenghasilan Rendah	Berpenghasilan Rendah	Berpenghasilan Tinggi
Pendidikan	Tinggi	Rendah	Rendah	Tinggi
Pekerjaan	Profesional atau manager	Buruh atau tidak punya pekerjaan	Buruh atau tidak punya pekerjaan	Profesional atau manager
Usia kepala keluarga	Pertengahan 50-an atau 20-an tahun	Pertengahan 50-an atau 20-an tahun	Antara 30-55 tahun	Antara 30-55 tahun
Anggota keluarga	Sedikit atau belum berkeluarga	Sedikit atau belum berkeluarga	Banyak (4 atau lebih)	Banyak (4 atau lebih)
Tanggungan anak	Balita dan/atau awal remaja	Balita dan/atau awal remaja	Belum sekolah, usia sekolah dan masih bayi	Belum sekolah, usia sekolah dan masih bayi

Penjelasan gambar 2.3. B : Lingkup Perumahan

Variabel	M	N	O	P
Kualitas rumah	Mewah	Buruk	Memburuk	Mewah
Harga rumah	Mahal	Murah	Murah	Mahal
Kondisi rumah	Luas	Sempit	Sempit	Luas
Tipe rumah	Apartemen bertingkat tinggi	Apartemen kumuh	Rumah tunggal atau ganda	Rumah tunggal atau ganda

Penjelasan gambar 2.3. C : Lingkup Komunitas

Variabel	W	X	Y	Z
Status sosial ekonomi	Tinggi	Rendah	Rendah	Tinggi
Status kawasan sensus	Keluarga kecil	Keluarga kecil	Keluarga besar	Keluarga besar

Penjelasan gambar 2.3. D : Lingkup Lokasi dan Fisik, menjelaskan tentang pola yang ideal dari status sosial ekonomi dan status keluarga di Amerika Utara

Variabel	K	J	G	F
Status sosial ekonomi	Keluarga menengah	Bujangan atau orang tua yang miskin	Keluarga berpenghasilan rendah	Keluarga berpenghasilan tinggi
Ukuran rumah	Rumah sedang	Berupa kamar	Rumah kecil dengan 3 kamar tidur	Besar/luas
Lokasi	Agak ke pinggir kota	Di pusat kota	Pinggir kota	Pinggir kota
Luas tanah	-	-	1/4 acre (\pm 1.000 m ²)	2 acre (\pm 8.000 m ²)

Sumber : Diringkas Penulis dari Rees dalam Yeates dan Garner, 1980:294-295

Sebuah keluarga yang lingkup sosialnya termasuk dalam D, biasanya menginginkan kawasan perumahan di P, dan termasuk dalam lingkungan komunitas Z, serta berlokasi di F. Sebaliknya sebuah keluarga yang lingkup sosialnya di C, biasanya menempati perumahan di O, termasuk dalam lingkungan komunitas Y, dan lokasi tempat tinggalnya di G.

2.3 Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Problem perumahan sudah muncul di negara-negara berkembang sejak tahun 1940-an (Potter dan Evans, 1998:138). Abrams dalam Potter dan Evans menyatakan

terdapat tiga bentuk perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota negara berkembang, yaitu (1) orang yang tidak mempunyai rumah dan gelandangan (*street sleepers*), (2) menyewa akomodasi di permukiman kumuh dan rumah-rumah sewa, dan (3) permukiman liar dan penghuni rumah gubuk. Bahkan di Cairo dijumpai adanya bangunan pemakaman dan atap-atap apartemen yang ditempati oleh masyarakat berpenghasilan rendah sebagai rumah permanen.

Potter dan Evans (1998:139) mendefinisikan permukiman liar (*squatter or illegal settlement*) sebagai suatu kawasan dimana orang-orang bertempat tinggal tanpa adanya ijin penggunaan lahan ataupun ijin perencanaan. Di Portugal, permukiman liar biasanya menempati tanah-tanah negara atau milik gereja. Selain itu terdapat perumahan yang dibuat dari barang-barang bekas atau rumah gubuk (*makeshift settlements or shanties*). Ada juga perumahan yang menjadi kumuh karena tidak adanya fasilitas pelayanan air bersih, listrik atau pembuangan limbah. Perbedaan nyata antara permukiman liar dengan permukiman kumuh ialah ketidaklegalan permukiman liar dengan kualitas permukiman kumuh yang sangat buruk. Di Indonesia, permukiman liar biasanya menempati lahan ilegal yang bukan diperuntukkan permukiman, seperti bantaran sungai, sepanjang rel kereta api, di bawah jembatan dan tanah-tanah negara yang belum digunakan dan tanah-tanah kosong yang tidak diurus oleh pemiliknya (Yudohusodo *et.al.*, 1991:89).

Karena permukiman masyarakat berpenghasilan rendah lebih sering dibangun secara mandiri tanpa adanya perencanaan dan fasilitas yang memadai, Gilbert dan Gugler (1996:118) lebih suka menyebut dengan istilah 'permukiman spontan' dan biasanya mencakup kategori-kategori sebagai berikut :

- (1) Sebagian besar permukimannya dibangun oleh keluarga yang dulu menempati atau sedang menempatinnya

- (2) Permukiman spontan biasanya mengalami beberapa tingkat ketidaklegalan atau kekuranglengkapan IMB
- (3) Di saat permukiman pertama kali dibangun, kebanyakan dengan infrastruktur dan pelayanan yang sangat minim
- (4) Permukiman tersebut ditempati oleh golongan berpenghasilan rendah

Literatur mengenai masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan yang memfokuskan pada kurangnya sumberdaya material, menyatakan bahwa masalah utama masyarakat berpenghasilan rendah adalah rendahnya pendapatan dan tiadanya barang milik. Masyarakat berpenghasilan rendah memiliki insiatif, kemampuan dan keinginan untuk memperbaiki nasibnya, namun dibatasi oleh struktur ekonomi dan politik bangsa. Bagi mereka yang memiliki pekerjaan tetap, menerima pendapatan yang sangat sedikit, sehingga mereka tidak akan mampu untuk menabung untuk masa depan atau melakukan suatu investasi. Dalam masyarakat yang dikuasai oleh uang, biaya-biaya pendidikan, perumahan, transportasi, fasilitas-fasilitas lainnya, semua meningkat, sehingga rakyat tidak mampu untuk membayarnya (Jellinek, 1994:240).

Ciri perumahan kumuh yang cukup menonjol ialah berfungsinya daerah tersebut sebagai tempat transisi antara kehidupan perdesaan dengan kehidupan perkotaan (Yudohusodo *et.al.*, 1991:312).

Tipologi perumahan bagi golongan berpenghasilan rendah di negara berkembang menurut Turner dalam Potter dan Evans (1998:148) adalah sebagaimana tercantum dalam tabel berikut ini.

TABEL II.2.
TIPOLOGI PERUMAHAN BAGI GOLONGAN BERPENGHASILAN RENDAH
DI NEGARA BERKEMBANG

Kelompok Perumahan	Prioritas Rumah		
	Dekat ke Pusat Kota	Kepemilikan permanen	Fasilitas (<i>amenity</i>) dengan standar modern
Berpenghasilan sangat rendah ' <i>Bridgeheader</i> '	✓	X	X
Berpenghasilan rendah ' <i>Consolidator</i> '	—	✓	—
Berpenghasilan menengah ' <i>Status seeker</i> '	X	X	✓

Sumber : Turner dalam Potter dan Evans, 1998:148

Keterangan :
 ✓ prioritas utama rumah
 X prioritas sangat rendah
 — prioritas menengah

Golongan berpenghasilan sangat rendah '*bridgeheader*' biasanya adalah migran yang masih baru dan masih mencari peluang untuk menetap di dalam kota. Prioritas utamanya adalah mendapatkan pekerjaan, sehingga memilih tinggal dekat dengan pusat kota. Sedangkan golongan berpenghasilan rendah '*consolidator*' biasanya sudah mendapatkan tumpuan yang tetap di dalam ekonomi kota. Sejalan dengan meningkatnya penghasilan, mereka akan berusaha mendapatkan fasilitas dan kepemilikan yang lebih baik. Yang terakhir adalah golongan berpenghasilan menengah '*status seeker*' yang ingin mendapatkan fasilitas dengan standar modern sebagai tujuan utama.

Ringkasan karakteristik perumahan sektor informal, dimulai dari tahap awal, kemudian dilakukan konsolidasi perumahan, sehingga menjadi perumahan formal yang terkonsolidasi, disusun oleh Kellett (1995) dalam tabel berikut ini.

TABEL II.3
KARAKTERISTIK PERUMAHAN SEKTOR INFORMAL DAN FORMAL

Karakteristik Perumahan	Informal		Formal (terkonsolidasi)
	Tahap awal	Konsolidasi	
Tanggungjawab pembangunan	Pengguna/ Penghuni	Pengguna/ Penghuni	Suppliers (agen pemerintah atau pengembang swasta)
Status hukum	Illegal	Illegal/Legal	Legal
Kesesuaian dengan standar	Tidak ada	Sedikit	Sesuai standar
Tingkat infrastruktur	Tidak ada, tidak direncanakan	Tidak direncanakan dan tidak lengkap	Lengkap
Tingkat penghasilan penghuni	Rendah	Rata-rata	Rata-rata, dan biasanya tinggi
Pengguna	Pemilik <i>de facto</i>	Bervariasi, Sewa bertambah	Bervariasi
Keterlibatan profesional	Tidak terlibat	Kadang-kadang terlibat sedikit (LSM)	Dominan
Kondisi fisik	Seadanya	Sementara/ permanen	Permanen
Aktivitas di dalam rumah	Tempat berteduh	Campuran : Penambah penghasilan	Campuran (namun dibatasi oleh peraturan)
Nilai pemakaian/ penggantian	Nilai pemakaian	Ditambah biaya perbaikan	Nilai penggantian
Cara produksi	Oleh tukang	Campuran	Manufaktur/ Industri
Tenaga kerja dalam pembangunan	Keluarga	Keluarga/ membayar buruh	Kontraktor

Sumber : Kellett dalam Potter dan Evans, 1998:149

2.4 Peremajaan Kota dengan pembangunan Rumah Susun

Peremajaan kota adalah upaya pembangunan yang terencana untuk merubah atau memperbaharui suatu kawasan di kota yang mutu lingkungannya rendah. Peningkatan mutu lingkungan dalam peremajaan kota, dimaksudkan untuk memperbaiki tatanan sosial ekonomi di kawasan yang bersangkutan. Dengan demikian peremajaan kota bukan semata-mata ditujukan kepada perbaikan fisiknya saja, tetapi yang utama adalah perbaikan tatanan sosial ekonomi masyarakat (Yudohusodo *et.al.*,1991:332).

Yuhohusodo *et.al.* (1991:334) menguraikan prioritas pelaksanaan peremajaan kota dilakukan berdasarkan lokasi permukiman kumuh yang dibagi menjadi 5 kelompok, yaitu :

1. Berada pada lokasi yang sangat strategis dan berpotensi untuk dapat dibangun bangunan komersial. Peremajaannya dapat dilaksanakan dengan prinsip membiayai sendiri atau mengembalikan modal sendiri dengan keuntungan yang wajar.
2. Lokasinya kurang strategis dan kurang memiliki potensi komersial, sehingga kalau diremajakan tidak akan menguntungkan.
3. Lokasinya tidak strategis dan hanya boleh dibangun untuk perumahan. Lingkungan semacam ini secara komersial tidak menguntungkan, sehingga dalam peremajaannya memerlukan subsidi.
4. Berada pada lokasi yang tidak diperuntukkan bagi perumahan, sehingga dalam peremajaannya memerlukan pemindahan seluruh penghuninya ke tempat lain. Nilai komersialnya tergantung pada peruntukan penggunaan tanahnya.
5. Berada pada lokasi yang berbahaya, seperti bantaran sungai, sepanjang jalur kereta api dan sebagainya. Lingkungan semacam ini tidak boleh diremajakan, namun harus dibongkar dan permukimannya dipindah ke tempat lain.

Pembangunan perumahan senantiasa memerlukan tanah sebagai basis kegiatannya. Sementara itu luas tanah yang tersedia untuk pembangunan semakin terbatas, baik dalam arti kuantitas maupun kualitasnya. Model-model pembangunan berdasarkan kepada masalah penyediaan tanah, mendorong lahirnya konsep pembangunan rumah susun sebagai alternatif penyelesaian yang tidak dapat dihindari (*ibid*:355).

Kegiatan peremajaan kota melalui pembangunan rumah susun berdasarkan pertimbangan efisiensi pemakaian lahan, kepadatan yang cukup tinggi. Namun masih terdapat masalah utama dalam pembangunan rumah susun, yaitu biaya pembangunan rumah susun lebih tinggi daripada biaya pembangunan rumah tidak bertingkat, karena rumah susun harus dibangun dengan standar kualitas konstruksi yang kuat dan baik. Untuk

mengatasi hal tersebut, perlu dilakukan subsidi silang antara pembangunan rumah susun dengan bangunan komersial (*ibid*:332).

Meskipun telah dilakukan upaya penerapan subsidi silang, golongan berpenghasilan rendah selalu mempunyai kendala untuk tinggal di perumahan susun, karena mereka tidak bisa mencari penghasilan dengan longgar di tempat yang baru, sehingga pendapatannya tidak cukup untuk membiayai kehidupan di rumah susun. Sebagai contoh tentang pembangunan rumah susun adalah Rumah Susun Kebun Kacang yang dibangun dengan cara menggusur kampung Kebun Kacang. Gambaran yang timbul adalah, bahwa mereka yang mau terus tinggal di flat harus mempunyai kerja dan penghasilan tetap, mendapat pertolongan dari anak-anak mereka, mempunyai pendidikan cukup dan mampu mengatur uang untuk membayar angsuran dan banyak biaya-biaya baru untuk fasilitas. Untuk mereka yang berpenghasilan sangat rendah, yang tidak punya penghasilan tetap, lebih baik pindah ke tempat di luar program pemerintah, tempat mereka bisa mencari nafkah dan membangun rumah sendiri, tahap demi tahap pada saat mendapat rezeki. Keluarga tersebut perlu keadaan longgar sehingga mereka bisa membayar untuk rumah ataukah fasilitas kapan saja mereka mendapat uang tidak secara tetap setiap bulan (Jellinek,1994).

Pengertian rumah susun menurut Undang-undang RI No. 16/1985 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, pengertian dan pembangunan rumah susun adalah :

- Lingkungan rumah susun, adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas, di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya secara keseluruhan merupakan tempat permukiman.
- Satuan Lingkungan rumah susun, adalah kelompok rumah susun yang terletak pada tanah bersama sebagai salah satu lingkungan yang merupakan satu kesatuan sistem pelayanan dan pengelolaan.
- Rumah Susun, adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi-bagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.
- Prasarana Lingkungan rumah susun, adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Rumah susun juga harus memenuhi syarat-syarat minimum syarat-syarat rumah biasa, yaitu :

- Harus dapat menjadi tempat berlindung yaitu tempat tinggal dan tempat menetap (bermukim).
- Harus dapat memberikan rasa aman baik secara fisik maupun psikologis, aman dari gangguan, aman jatuh dari atas, serta aman dalam fungsi kegiatan menghuni.
- Harus dapat menjadi wadah sosialisasi antara penghuni dengan penghuni lain dalam satu bangunan yang menjadi tetangganya.

- Harus dapat memberikan suasana harmonis di antara penghuni sehingga mendukung tercapainya kehidupan yang sejahtera di lingkungan rumah susun.

Pembangunan rumah susun diarahkan untuk mempertahankan kesatuan komunitas kampung asalnya. Pembangunannya diprioritaskan pada lokasi di atas bekas kampung kumuh dan sasaran utamanya adalah penghuni kampung kumuh itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah. Mereka diprioritaskan untuk dapat membeli atau menyewa rumah susun tersebut secara kredit atau angsuran ringan (Peraturan Pemerintah RI No. 4/1988).

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu sistem pembangunan permukiman fungsional yang memiliki beberapa kelebihan, antara lain dapat mendukung :

- Konsep tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan/pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal
- Peremajaan kota/*urban renewal* yang dikaitkan dengan usaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas bagian wilayah kota dengan mengubah struktur fisik lingkungan permukiman
- Pengelolaan perkotaan/*urban management* yang dikaitkan dengan usaha peningkatan dan pemanfaatan sumberdaya yang ada
- Efisiensi penggunaan tanah perkotaan dikaitkan dengan *land readjustment*, *land consolidation*, dan *land banking*
- Permukiman berkepadatan tinggi yang dikaitkan dengan penambahan penduduk dan pelaksanaan program industrialisasi di masa yang akan datang
- Penggunaan tanah yang lebih efisien dengan pembangunan rumah susun, meningkatkan tertib bangunan, memudahkan penyediaan prasarana dan fasilitas lingkungan

permukiman yang diperlukan serta mengurangi kesenjangan kesejahteraan penghuni dari berbagai kawasan di daerah perkotaan (Inpres No. 5 tahun 1990)

Salah satu kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni rumah susun adalah pembentukan perhimpunan penghuni, yang diberi kedudukan sebagai Badan Hukum. Perhimpunan penghuni berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, serta dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama (UU No. 16/1985). Pembentukan perhimpunan penghuni disahkan oleh Bupati atau Walikota Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PP No. 4/1988).

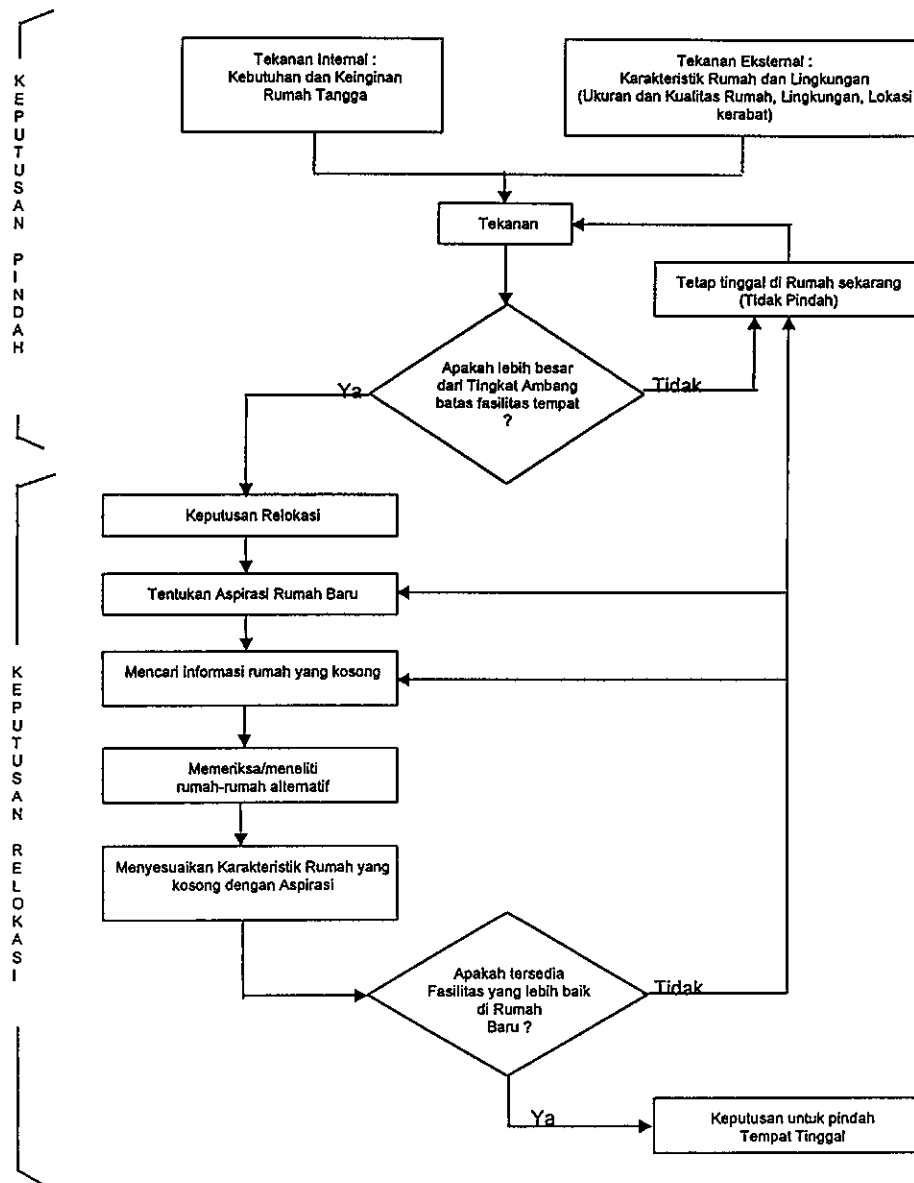
Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni (PP No. 4/1988).

2.5 Teori Keputusan Pindah dan Pengalihan Rumah

Perpindahan di dalam kota yang dilakukan karena terpaksa, biasanya diputuskan oleh seseorang pada keluarganya dengan melibatkan seluruh anggota keluarga dalam mengambil keputusan, dan membutuhkan waktu yang cukup lama. Hal tersebut pada umumnya disebabkan oleh karena pengusiran/ penggusuran, adanya kebutuhan biaya yang sangat penting, pembongkaran bangunan, dan kehilangan pekerjaan atau perubahan penghasilan rumah tangga, sehingga mereka merasa tidak rela untuk pindah (Ley, 1983:239).

Adapun proses yang dilakukan dalam pertimbangan untuk menentukan keputusan apakah pindah atau tetap tinggal di rumah yang ada, sebagaimana tertera dalam gambar 2.4. berikut ini.

GAMBAR 2.4
PROSES PERTIMBANGAN KEPUTUSAN LOKASI RUMAH



Sumber : Brown & Moore dalam Yeates dan Garner, 1980:297, Fig.11.3

Wolpert dalam Ley (1983:240) menyatakan bahwa pertimbangan untuk pindah disebabkan karena adanya tekanan pada keluarga sehubungan dengan adanya perubahan kebutuhan keluarga terhadap kondisi lingkungan perumahan, yaitu karena adanya perubahan ukuran keluarga atau aspirasinya, atau karena kerusakan kondisi rumah atau lingkungannya.

Apabila tekanan yang ada hampir melampaui ambang batas, terdapat beberapa strategi untuk mengatasinya melalui penerapan strategi toleransi, yaitu menurunkan aspirasi mengikuti adanya perubahan lingkungan, atau melakukan perbaikan terhadap kondisi lingkungan perumahan yang sudah menurun, baik secara sendiri ataupun bekerjasama dengan tetangganya. Apabila hal tersebut tidak memungkinkan, maka keputusan pindah adalah yang terbaik (Brown and More dalam Ley, 1983:240).

Berbagai alasan yang menyebabkan seseorang memutuskan untuk pindah, dari hasil studi yang dilakukan di Kanada dan Inggris adalah sebagaimana tercantum dalam tabel II.4 berikut ini.

TABEL II.4
ALASAN YANG MENYEBABKAN SESEORANG MEMUTUSKAN UNTUK PINDAH

No.	Alasan	Kanada (%)	Inggris (%)
1.	Siklus hidup / ukuran rumah	36	30
2.	Umur rumah atau model rumah	36	7
3.	Biaya	12	3
4.	Kondisi lingkungan	10	43
5.	Terpaksa	4	9
6.	Aksesibilitas	4	17
7.	Lain-lain	1	17

Catatan : Dengan berbagai alasan, jumlah dalam kolom bukan 100%
Sumber : Diolah dari Ley, 1983:241

Faktor lain dalam pertimbangan keputusan pindah adalah penilaian kegunaan tempat. Wolpert mendefinisikan kegunaan tempat sebagai faktor yang dapat bersifat positif maupun negatif, sebagai hasil pandangan penduduk terhadap keuntungan lokasi

permukiman berdasar potensi internal yang dimilikinya. Sehingga penilaian penduduk terhadap kegunaan tempat akan menempatkan penduduk pada suatu lokasi dalam ruang kota.

Di samping itu ada penduduk yang cenderung mengalihkan rumahnya kepada orang lain setelah menempati sebuah rumah atau hunian dalam beberapa waktu, dengan berbagai pertimbangan yang berkaitan dengan karakteristik rumah, sosio-ekonomi dan keluarga. Hal ini merupakan proses penyaringan penduduk dalam memilih tempat tinggalnya. Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kanada, terdapat korelasi yang kuat antara pengalihan rumah dengan ketiga jenis karakteristik tersebut. Ternyata rumah tunggal, rumah dengan jumlah kamar sedang dan rumah sewa, lebih sering dialihkan daripada yang lain (Ley, 1983:251). Untuk lebih jelasnya faktor keterkaitan (korelasi) tersebut dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.

TABEL II.5
FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH DALAM PENGALIHAN RUMAH

Variabel		Koefisien korelasi
Karakteristik Perumahan	Rumah untuk 1 keluarga	- 0,916
	Umur bangunan sedang	0,617
	Luas lantai sedang	0,246
	Jumlah kamar sedang	0,662
	Bungalow	- 0,169
	Rumah 2 lantai	0,577
	Konstruksi baik	0,003
	Konstruksi sederhana	- 0,148
	Memerlukan perbaikan kecil	0,227
	Jarak ke CBD	- 0,610
Karakteristik Sosio-ekonomi	Harga rumah menengah	0,037
	Ongkos sewa sedang	- 0,351
	Penyewa dan pemilik tinggal bersama	0,795
	Keperluan kuliah di universitas	0,056
	Pendapatan tinggi	0,023
Karakteristik Keluarga	Tinggal bersama dng bukan keluarga	0,721
	Jumlah orang perkeluarga	- 0,591
	Wanita buruh	0,415
Karakteristik Etnis	Menempati kurang dari 1 tahun	0,457
	Lahir di luar Kanada	0,503

Sumber : McCann dalam Ley, 1983:252

2.6 Rangkuman Kajian Pustaka

Dari beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh para ahli, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

▪ Fungsi Rumah

- Rumah berfungsi sebagai tempat berlindung, menciptakan rasa aman (fisik maupun psikologis), bersosialisasi, harga diri, aktualisasi diri
- Rumah dapat digunakan sebagai wahana untuk menambah penghasilan dan tempat usaha
- Tersedianya ruang untuk berbagai kegiatan seperti memasak, makan, bekerja, rekreasi dan tidur
- Rumah dapat digunakan sebagai investasi rumah tangga, yang ditekankan pada lokasi, status, dan aktiva investasi
- Lokasi dengan jarak relatif ke sekolah, tempat kerja, tempat parkir, tempat pedagang eceran, rumah sahabat, dan fasilitas lainnya.

▪ Pertimbangan dalam memilih lokasi tempat tinggal, adalah :

- Lokasi yang dekat pusat kegiatan atau pusat kota, dekat fasilitas kota, aksesibilitas
- harga lahan, harga rumah, biaya sewa, kemudahan untuk dipindahtangankan
- faktor jarak (spasial), terdiri dari jarak linier (jarak lurus) dan jarak ekologis (waktu dan biaya untuk menempuhnya).
- posisi keluarga dalam lingkup sosial, lingkup perumahan, lingkup komunitas
- privasi dan kenyamanan.

▪ Penentuan pilihan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah :

- Urutan preferensi rumah ialah lokasi dekat lapangan kerja, kejelasan status pemilikan, serta penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan

- keinginan untuk memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya pembangunan perumahan.
- Karakteristik perumahan, dipengaruhi oleh tingkat penghasilan penghuni, pengguna/pemakai rumah, serta aktivitas di dalam rumah
- Pertimbangan untuk pindah disebabkan karena adanya :
 - Faktor internal, yaitu kebutuhan dan keinginan rumah tangga sehubungan dengan perubahan ukuran keluarga atau aspirasinya (siklus hidup/ukuran rumah)
 - Faktor eksternal, yaitu karakteristik rumah dan lingkungan, mencakup ukuran dan kualitas rumah, lingkungan, lokasi kerabat, umur atau model rumah, kondisi rumah, kondisi lingkungan, biaya dan aksesibilitas.
- Faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengalihan rumah adalah :
 - Karakteristik perumahan, mencakup tipe rumah, luas lantai, umur bangunan, kondisi rumah, lokasi rumah
 - Karakteristik sosio-ekonomi, mencakup harga rumah, kegunaan rumah dan tingkat pendapatan
 - Karakteristik keluarga, mencakup jumlah anggota keluarga dan lamanya tinggal

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan pilihan tetap tinggal, faktor-faktor yang dipertimbangkan dapat dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu karakteristik sosial ekonomi, karakteristik spasial dan karakteristik fisik.

BAB III

PEREMAJAAN KOTA DI KOTA BARU BANDAR KEMAYORAN

3.1 Gambaran Umum Kota Baru Bandar Kemayoran

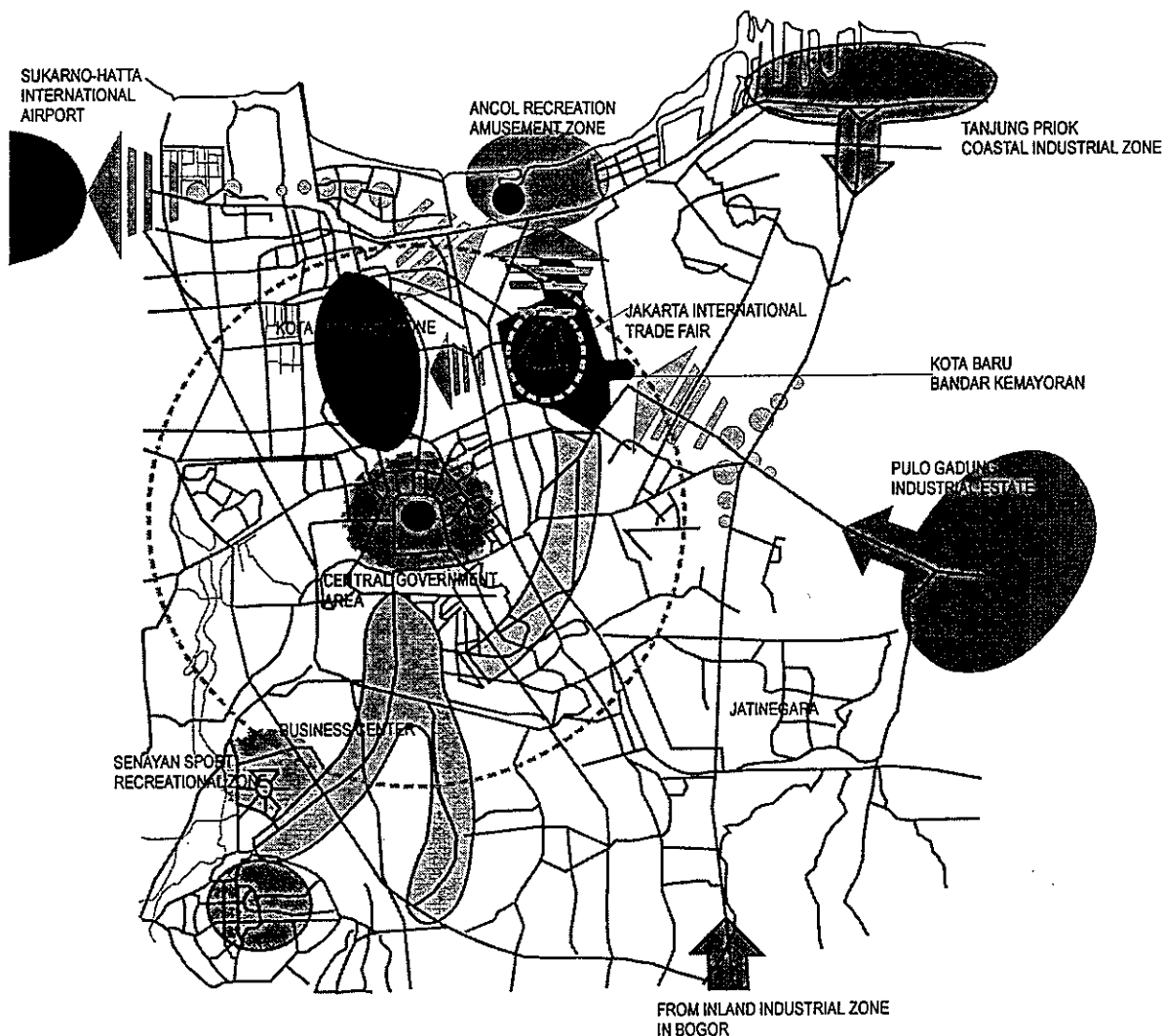
3.1.1 Kedudukan Bandar Kemayoran dalam wilayah DKI Jakarta


Lokasi bekas Bandara Kemayoran yang terletak di pusat kota Jakarta dan ditunjang oleh adanya jaringan transportasi, menjadikan kawasan Bandar Kemayoran termasuk dalam kategori kawasan komersial yang sangat strategis (teori *bid rent* dari Whyne-Hammond dan *trade-off model* dalam Daldjoeni, 1998:198-200; teori *linkage* dari Fumihiko Maki dalam Budihardjo dan Sujarto, 1998:49).

Kawasan Bandar Kemayoran juga dikelilingi oleh pusat-pusat kegiatan kota, antara lain :

- a) Sentra primer Glodok dan Perdagangan Mangga Dua di Jakarta Barat;
- b) Sentra primer Senen dan Tanah Abang di Jakarta Pusat;
- c) Rencana sentra primer Tanjung Priok di Jakarta Utara;
- d) Kawasan Rekreasi dan Olah Raga Ancol di Jakarta Utara;
- e) Sentra khusus Pasar Baru dan Pusat Pemerintahan di sekitar Monas, Jakarta Pusat;
- f) Pelabuhan Petikemas Pelindo II di Tanjung Priok yang menampung kegiatan ekspor impor barang melalui petikemas.

(lihat gambar 3.1)




PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
THESIS
FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH
TERHADAP PENGHUNI RUSUN
UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL
(STUDI KASUS : BANDAR KEMAYORAN, JAKARTA)
PETA
LOKASI BANDAR KEMAYORAN
DIANTRA PUSAT KEGIATAN
DI JAKARTA

LEGENDA
 : RADIUS 5Km DARI PUSAT KOTA
 JAKARTA (MONAS)

Sumber : Direksi Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek
 Kemayoran, 1996

ORIENTASI LOKASI



SKALA

UTARA

NOMOR GAMBAR

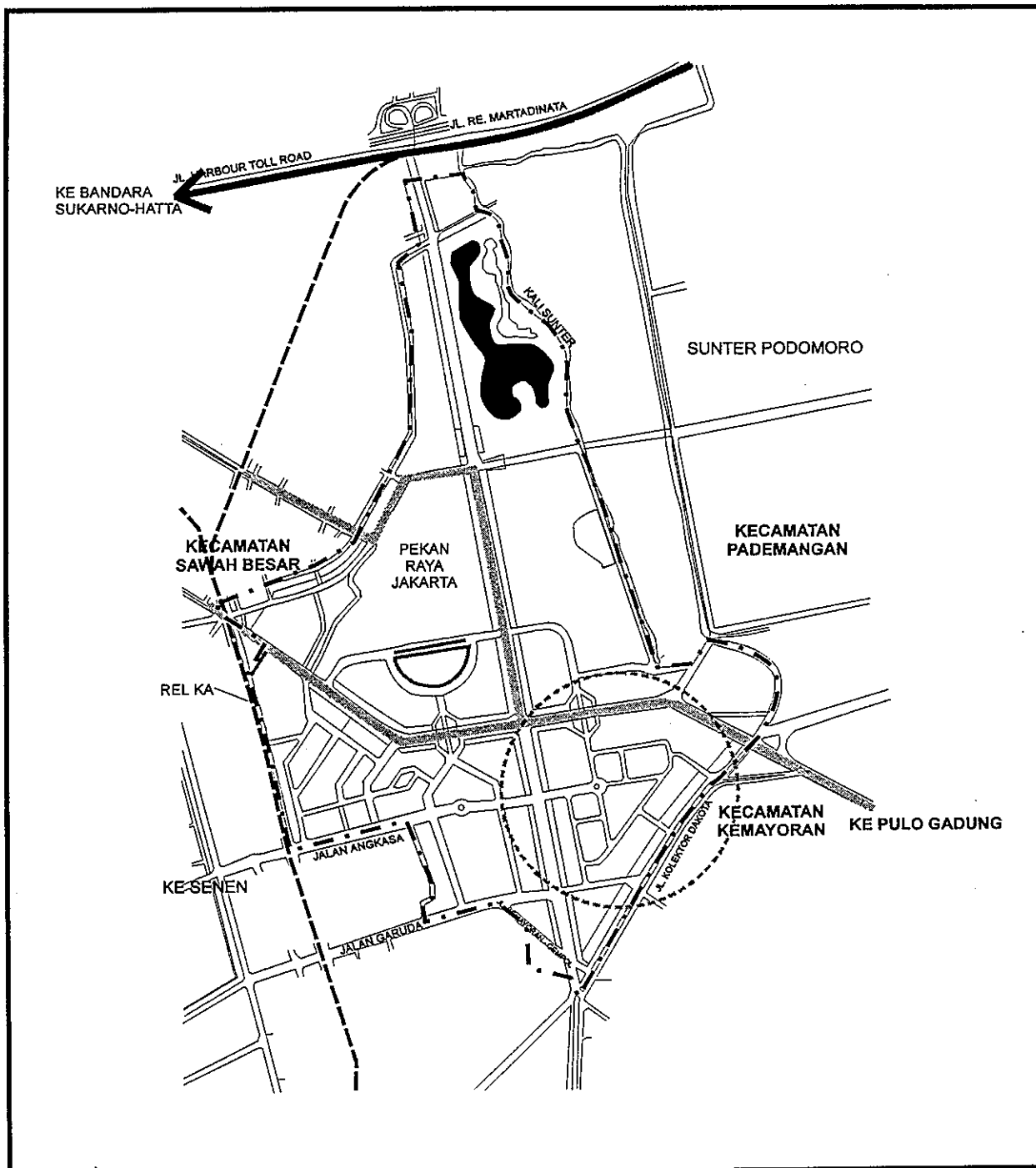
3.1














Adapun batas fisik Bandar Kemayoran sebagaimana tercantum dalam gambar 3.2 adalah :

- a) Sebelah Utara : kavling di tepi Jl. Harbour Toll Road, Jalan RE. Martadinata dan Kali Sunter yang merupakan bagian dari Kecamatan Pademangan, Kelurahan Pademangan Barat, Jakarta Utara.
- b) Sebelah Timur : Service Road dan saluran Kali Sunter yang berbatasan dengan Kelurahan Sunter Agung dan Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara.
- c) Sebelah Selatan : Jalan Kolektor Dakota, Kemayoran Gempol, menerus ke Jalan Garuda yang berbatasan dengan bagian dari Kelurahan Utan Panjang, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
- d) Sebelah Barat : Jalan Angkasa, rel kereta api, Jalan Industri dan Jalan Rajawali Selatan, Kelurahan Gunung Sahari Utara dan merupakan bagian dari Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.

Kepemilikan lahan bekas Bandara Kemayoran yang dikuasai sepenuhnya oleh pemerintah, menyebabkan pemerintah “leluasa” menetapkan tata guna lahannya tanpa melibatkan masyarakat yang berada di sekitar lokasi tersebut, maupun penduduk Jakarta pada umumnya. Hal tersebut sesuai dengan pendapat Budihardjo dan Sujarto (1998:121) bahwa “Pada kebanyakan perencanaan kota dan lingkungan, masyarakat seringkali dilihat sekedar konsumen yang pasif dan tidak diberi peluang untuk ikut dalam proses penentuan kebijakan dan perencanaannya”. Agaknya pemerintah “lupa” bahwa suatu kota tidak akan berfungsi tanpa adanya peranserta masyarakat di dalamnya. Seharusnya “agar suatu kota berkelanjutan, diperlukan keterlibatan yang aktif dari segenap penduduk yang akan menimbulkan rasa memiliki dan rasa bangga” (*ibid.*:122).



 <p>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO</p> <p>THESIS</p> <p>FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PENGHUNI RUSUN UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL <small>(STUDI KASUS : BANDAR KEMAYORAN, JAKARTA)</small></p> <p>PETA</p> <p>BATAS ADMINISTRASI BANDAR KEMAYORAN</p>	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none">  BATAS KECAMATAN  BATAS KELURAHAN  SUNGAI/KANAL  JALAN  LOKASI RUSUN KEMAYORAN  BATAS WILAYAH BANDAR KEMAYORAN <p><small>Sumber : Direksi Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran, 2000</small></p>	<p>ORIENTASI LOKASI</p>  <table border="1" data-bbox="1016 1868 1351 2018"> <tr> <td>SKALA</td> <td>UTARA</td> </tr> <tr> <td>NOMOR GAMBAR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.2</td> <td></td> </tr> </table>		SKALA	UTARA	NOMOR GAMBAR		3.2	
		SKALA	UTARA						
NOMOR GAMBAR									
3.2									

Visi pembangunan Bandar Kemayoran yang tertuang dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota DKI Jakarta tahun 1985-2005 dan tahun 2010 adalah sebagai “Kota Baru yang berperan sebagai Pusat Kegiatan Informasi Perdagangan dan Jasa berskala pelayanan Internasional, bercirikan taman kota dan mandiri dalam hal penyediaan fasilitas penunjangnya, maupun dalam hal menangani permasalahan lalu lintasnya”.

Dari visi tersebut, terlihat bahwa pemerintah ingin menjadikan kota Jakarta khususnya Bandar Kemayoran sebagai bagian dari sistem ekonomi dunia, serta berperan sebagai pintu gerbang dari kawasan-kawasan industri di sekitar Jakarta dan daerah lainnya menuju “dunia luar”. Namun sebagaimana yang banyak terjadi pada kota-kota di negara berkembang, penduduknya tidak mendapatkan akses pembagian yang adil terhadap sumberdaya yang ada (Gilbert dan Gugler, 1996:21). Di samping itu industri yang berkembang di negara berkembang seperti Indonesia, kebanyakan berorientasi untuk pasar konsumsi; seperti tekstil, makanan, pakaian dan elektronik, serta bahan bakunya tidak berasal dari sumberdaya lokal (*ibid.*:48), sehingga pada saat terjadinya krisis ekonomi, banyak industri yang runtuh dan bangkrut. Keruntuhan industri tersebut berdampak pula pada pembangunan Bandar Kemayoran yang nyaris terhenti dan terancam gagal. Pembangunan perkantoran dan perumahan yang direncanakan untuk melayani aktivitas perdagangan internasional menjadi terhenti sama sekali.

Luas wilayah administrasi Bandar Kemayoran adalah 454 Ha, lebih luas 34 Ha dari luas semula eks-Bandara Kemayoran yang hanya 420 Ha. Hal ini dapat terjadi karena adanya keinginan pemerintah untuk menjadikan Bandar Kemayoran sebagai “Kota Percontohan” baik dalam proses pembangunannya, penataan ruangnya, fasilitas pelayanannya maupun dalam pengelolaannya (DP3KK, 1989). Kebijakan tersebut tidak terlepas dari peran kota Jakarta sebagai ibukota negara Republik Indonesia dan sebagai

pusat penentu kebijakan, serta “model pembangunan orde baru yang bersifat sentralistik” (disimpulkan dalam “Seminar Pengembangan Agropolitan dan Agribisnis serta dukungan sarana dan prasarana; Jakarta, 1999). Untuk mewujudkan keinginan tersebut, penataan kawasan Bandar Kemayoran diperluas batas wilayah perencanaannya dengan memanfaatkan elemen fisik perkotaan seperti jaringan jalan dan sungai. Akibatnya pembangunan kota baru Bandar Kemayoran tidak 100% dilakukan di lahan yang kosong, namun juga mencakup tanah-tanah negara di sebelah utara dan selatan Bandar Kemayoran yang dihuni permukiman kumuh dan dimasukkan ke dalam wilayah perencanaan melalui program peremajaan kota.

3.1.2 Tata Guna Lahan Bandar Kemayoran

Konsep “Kota Baru Dalam Kota” adalah penciptaan daerah perkotaan yang disusun sebagai suatu kesatuan yang terintegrasi dan harmonis, serta berupaya menciptakan keseimbangan antara tempat bekerja dan tempat tinggal. Konsep tersebut bertujuan untuk membantu mengubah lingkungan fisik kota dalam memenuhi tujuan sosial dan kebutuhan sumber daya manusia, serta mempunyai pusat yang istimewa dengan sasaran fungsional dan visual penting. Sedangkan pelaksanaannya mencakup rehabilitasi berskala besar, modernisasi dan peremajaan pusat kota (Perloff dalam Gallion dan Eisner, 1994:246).

Konsep tersebut diwujudkan dalam tata guna lahan Bandar Kemayoran, yang apabila dikelompokkan berdasarkan fungsi kota, adalah :

- Fungsi Karya, antara lain Jakarta International Trade Fair, Indonesia World Trade Centre, Perkantoran swasta dan pemerintah, Hotel/ Restoran, dan sebagainya
122 Ha (26,8 %)
- Fungsi Wisma, antara lain permukiman dan fasilitas lingkungan, yang mencakup ± 30.000 unit rumah baru, yang terdiri dari 3.350 unit rumah mewah, 10.000 unit rumah menengah dan 16.650 unit rumah sederhana
88,5 Ha (19,5 %)

- Fungsi Marga, antara lain jalan, trotoir, saluran	137 Ha	(30,1 %)
- Fungsi Suka, antara lain taman umum, hutan kota, waduk, lapangan olahraga	106,5 Ha	(23,6 %)
TOTAL :	454 Ha	(100 %)

Sumber : DP3KK, 1989

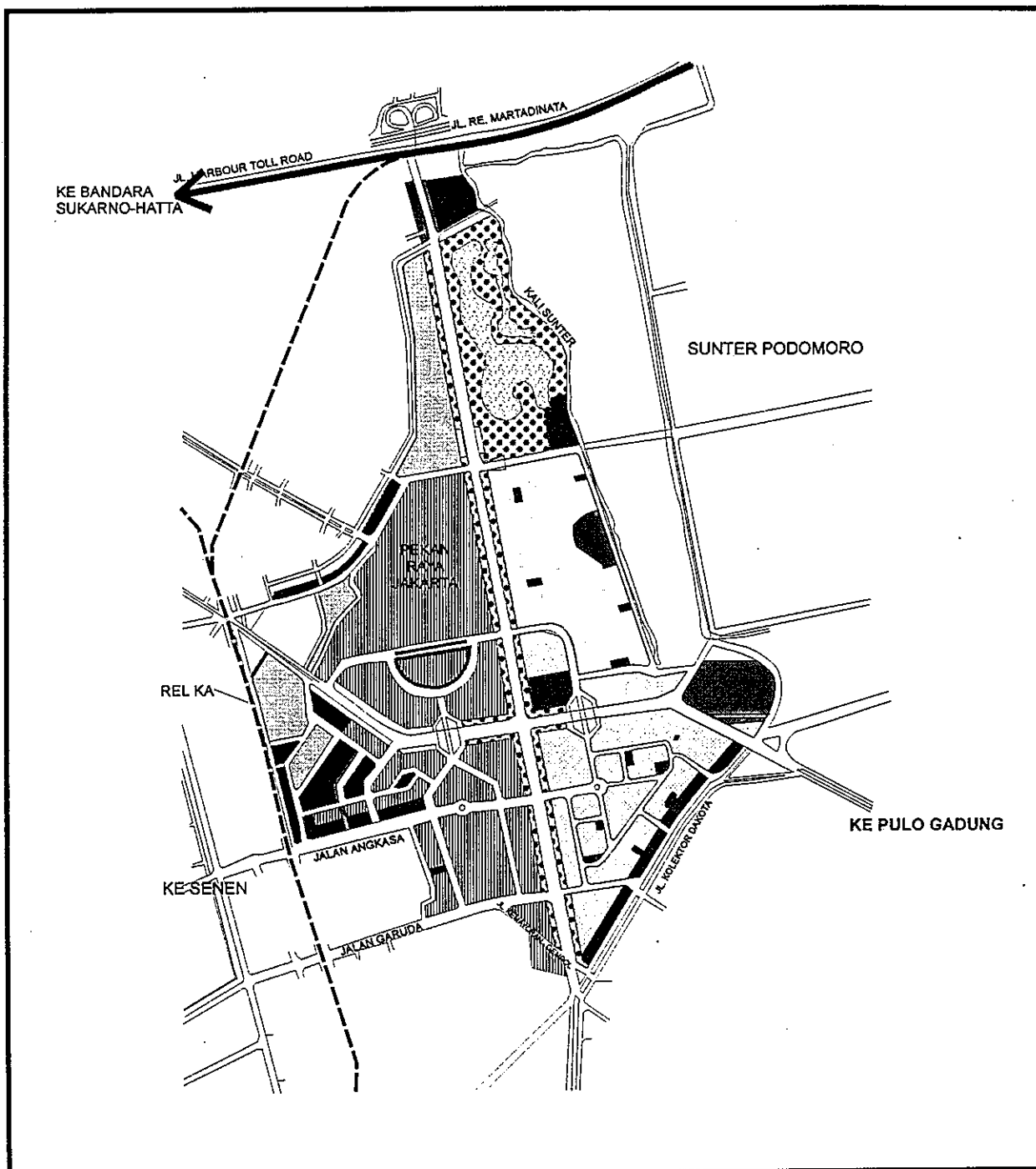
Secara lebih rinci, komposisi tata guna lahan dapat dilihat pada tabel III.1 dan gambar 3.3.

TABEL III.1
KOMPOSISI PERUNTUKAN LAHAN

NO.	JENIS PEMANFAATAN LAHAN	LUAS	
		HA	%
1.	Perumahan dan Fasilitas	82,2	18,1
2.	Fasilitas Umum	20,9	4,6
3.	Karya Pemerintahan	9,1	2,0
4.	Karya Jasa / Komersial / Perkantoran	101,9	22,4
5.	Campuran Perumahan / Bangunan Umum	13,2	2,9
6.	Bangunan Umum dengan KDB Rendah	15,5	3,4
7.	Perumahan dengan KDB Rendah	44,4	9,8
	Perumahan = 24,0 Ha		
	Lapangan Golf = 20,4 Ha		
8.	Penyempurna Hijau	56,4	12,4
9.	Marga Jalan (R.O.W.)	90,1	19,9
10.	Penyempurna Saluran/Kali/Danau	20,3	4,5
LUAS LAHAN BANDAR KEMAYORAN		454,0	100,0

Sumber : RTR Khusus Bandar Kemayoran Tahun 2005

Berdasarkan data di atas, nampaknya Bandar Kemayoran memiliki fungsi kota yang cukup lengkap, yaitu tersedianya tempat bekerja, tempat tinggal dan tempat rekreasi. Selain itu porsi penghijauan seluas 23,6% menggambarkan luasnya pertamanan umum yang ada di Bandar Kemayoran dan bertambah lagi dengan taman-taman halaman persil dengan adanya ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 40%, sehingga secara keseluruhan Bandar Kemayoran sungguh-sungguh merupakan sebuah “Kota Taman”. Porsi penghijauan yang cukup luas tersebut sebenarnya sangat baik karena dapat berfungsi sebagai “paru-paru” kota Jakarta dan memungkinkan masih tersedianya cadangan lahan di pusat kota (Budihardjo dan Sujarto, 1998:38).




PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO









THESIS

FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH
TERHADAP PENGHUNI RUSUN
UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL
(STUDI KASUS : BANDAR KEMAYORAN, JAKARTA)

PETA

TATA GUNA LAHAN
BANDAR KEMAYORAN

LEGENDA

-  PERUMAHAN & FASILITASNYA
-  FASILITAS UMUM
-  PEMERINTAHAN
-  JASA/KOMERSIL/PERKANTORAN
-  BANGUNAN UMUM Dg. KDB RENDAH
-  PERUMAHAN DENGAN KDB RENDAH
-  HIJAU TANPA BANGUNAN
-  CAMPURAN PERUMAHAN/BANGUNAN UMUM

Sumber : Direksi Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek
 Kemayoran, 1996

ORIENTASI LOKASI



SKALA

UTARA

NOMOR GAMBAR

3.3



UPY-PUSTAKA-UNDIP

Namun sangat disayangkan pertamanan atau hutan kota tersebut tidak ditata menjadi ruang terbuka yang dapat berfungsi sebagai wadah untuk menampung aktivitas tertentu dari masyarakat di wilayah tersebut. Apalagi kalau dapat ditata menjadi taman yang dilengkapi dengan air terjun buatan, sehingga dapat mengurangi rasa “stress” yang dialami oleh penduduk kota besar seperti Jakarta (Ancok, 1995:109).

Dengan demikian tata guna lahan Bandar Kemayoran belum dapat dikatakan sudah sesuai dengan tujuan sosial dan kebutuhan sumberdaya manusia, karena tidak tersedianya ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan oleh seluruh masyarakat secara cuma-cuma. Apalagi persil-persil yang berisi perkantoran maupun apartemen memasang pagar pembatas yang tinggi dan dijaga satpam, sehingga sama sekali tidak terasa adanya solidaritas sosial.

Dari pola tata guna lahan (gambar 3.3), sangat jelas terlihat bahwa kota baru Bandar Kemayoran benar-benar memanfaatkan prasarana yang ditinggalkan oleh sebuah bandara berupa landasan pacu pesawat terbang. Landasan pacu utara-selatan (Jalan H. Benyamin Suaeb) sepanjang $\pm 3,5$ km dengan lebar lebih dari 100 m dimanfaatkan sebagai jalan raya utama, di sebelah utara berhubungan dengan jalan R.E. Martadinata dan bisa langsung masuk ke jalan tol yang menuju ke Tanjung Priok atau ke arah sebaliknya yaitu Bandara Sukarno-Hatta. Jalan tersebut sering sekali dimanfaatkan oleh generasi muda Jakarta sebagai arena balap motor terutama pada hari Sabtu dan Minggu malam. Berdasarkan kondisi tersebut, tampak jelas bahwa masyarakat ibukota lebih memerlukan sarana rekreasi dan olahraga daripada gedung-gedung bertingkat yang tidak manusiawi.

Selain itu suasana Bandar Kemayoran terasa sangat kontras dengan kawasan di sekitarnya yang sangat padat. Orang yang baru memasuki kawasan Bandar Kemayoran akan merasakan suasana yang sangat lengang, karena jalan-jalannya sangat lebar serta

masih banyak kapling yang kosong dan belum dibangun. Meskipun jalan-jalan di Bandar Kemayoran dilengkapi dengan jalur pedestrian dan jalur hijau yang lebar, kawasan Bandar Kemayoran tidak akan terasa akrab bagi pejalan kaki karena tidak berskala manusia. Dengan ketinggian bangunan 32 lantai (± 96 m) dan lebar jalan 100 m, orang akan merasa kecil dan tidak berarti. Dampak suasana yang tidak akrab tersebut dapat dibuktikan pada saat diselenggarakannya Pekan Raya Jakarta pada bulan Juli-Agustus setiap tahunnya, yaitu sewaktu diselenggarakan di Lapangan Monas banyak sekali pengunjungnya, dan menurun drastis semenjak diselenggarakan di Bandar Kemayoran; walaupun masih ada kendala lainnya berupa aksesibilitas.

3.1.3 Daya Tampung Penduduk

Bandar Kemayoran diperuntukkan bagi hunian dengan kepadatan tinggi yaitu rata-rata 250-300 jiwa/ha, sehingga jumlah penduduk yang dapat ditampung seluruhnya berjumlah ± 120.000 jiwa. Blok permukiman yang sudah padat penghuninya adalah rumah susun Perum Perumnas yang dibangun dalam rangka peremajaan kota di blok A2, A3, A4, A7 dan A8. Sedangkan apartemen yang sudah dibangun adalah apartemen Puri Kemayoran di blok A8 dan Taman Kemayoran di blok A1, namun nampaknya tingkat huniannya sangat rendah. Selain itu juga terdapat wisma sedang/tunggal-deret yang berada di blok B13, B16, C10 dan C11 yang merupakan bangunan eksisting. Dan yang cukup memprihatinkan adalah blok D3, D4, D7 dan D8 yang berubah fungsi menjadi lapangan golf.

Adapun penyebaran penduduk per subblok dapat dilihat pada tabel III.2, sedangkan notasi subblok dapat dilihat pada lampiran A gambar A-3.

TABEL III.2
PENYEBARAN PENDUDUK PER SUBBLOK DAN STATUS LAHAN

NOTASI BLOK	JUMLAH UNIT	JUMLAH PENDUDUK	KETERANGAN	Status Lahan
A1, A6	3.484	13.937	Apartemen Menengah Perumnas	☒
A2, A3, A4, A5, A7, A8	10.456	41.825	Flat Perumnas	☒
A2, A5	1.308	5.232	Aparko Perumnas	☒
Sub Total A	15.248	60.994		
B13, B16	345	1.380	Wisma sedang / Tunggal – Deret	☒
B19	46	184	Ruko	○
Sub Total B	391	1.564		
C1, C2, C3, C4	3.388	13.552	Apartemen Menengah	○
C5	144	576	Apartemen Menengah – Atas	☒
C12	84	336	Ruko	☒
C10, C11	372	1.488	Wisma sedang / Tunggal – Deret	☒
Sub Total C	3.988	15.952		
D1	188	752	Apartemen / Kantor Menengah	☒
D3, D4, D7, D8	7.906	31.624	Apartemen Menengah Atas	☒
D5, D6	2.341	9.364	Apartemen Menengah Atas	○
D11	366	732	Apartemen Atlet	○
Sub Total D	10.801	42.472		
TOTAL	30.428	120.982		

Sumber : RTR Khusus Bandar Kemayoran Tahun 2005 dan Laporan DP3KK, 1999

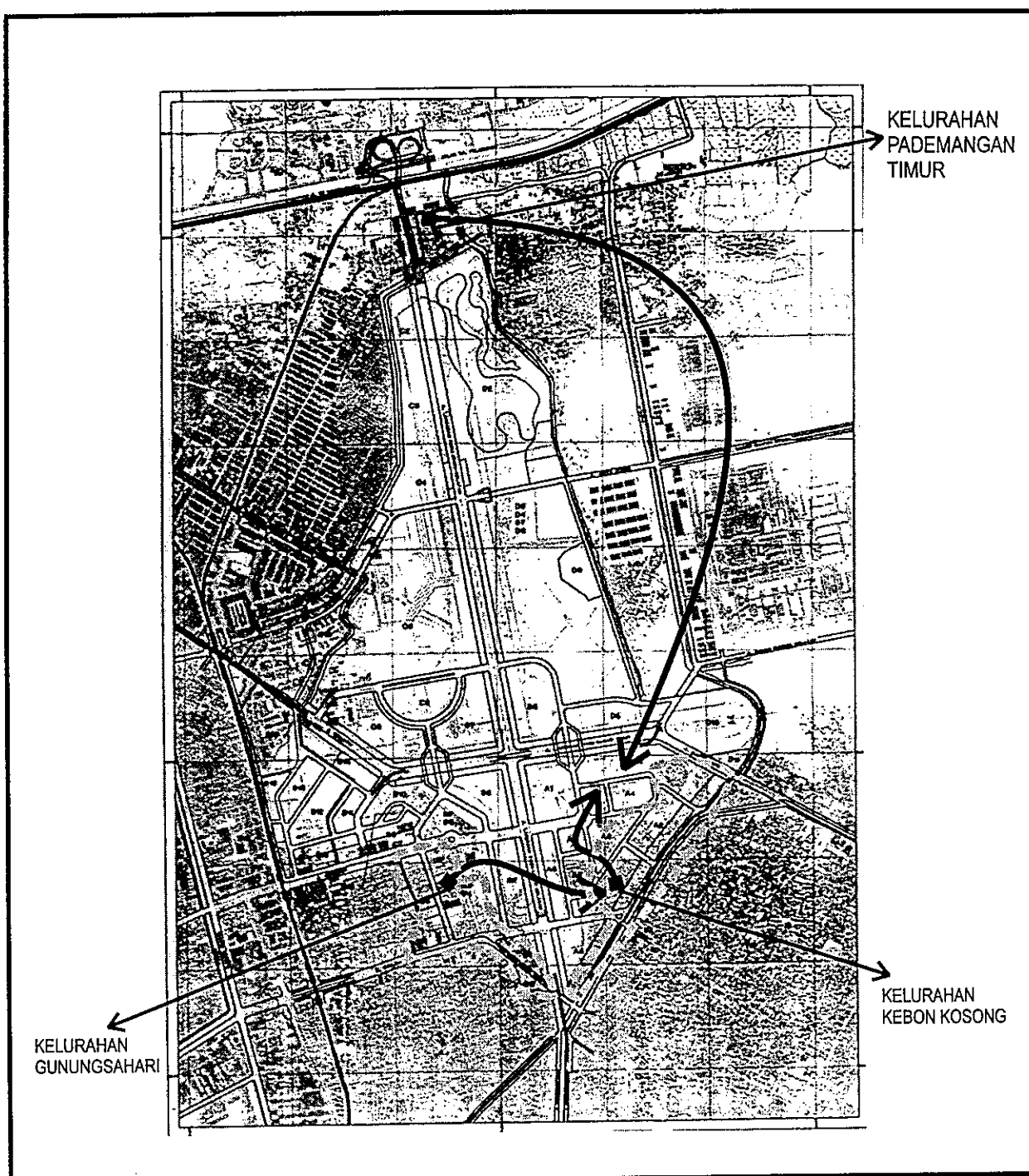
Keterangan : ○ : Lahan belum dialihkan
 ☒ : Lahan sudah dialihkan, belum dibangun
 ☒ : Lahan sudah dialihkan dan sudah dibangun
 ☒ : Lahan berubah fungsi












Bila ditinjau dari luas kawasan hunian yang dicadangkan seluas 88,5 Ha dan yang sudah terbangun baru \pm 40 Ha (baik yang masih berisi bangunan lama, maupun yang sudah berupa bangunan baru), maka terdapat lahan seluas \pm 48,5 Ha yang merupakan lahan tidur. Bila ditinjau lebih luas terhadap keseluruhan luas Bandar Kemayoran, maka luas lahan tidur tersebut menjadi lebih luas lagi. Untuk lahan tidur yang belum dijual kepada swasta, sebaiknya dipertimbangkan lagi penggunaannya agar dapat dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhan masyarakat banyak. Apalagi dengan kondisi perekonomian Indonesia yang masih dilanda krisis pada saat ini, nampaknya akan sangat sulit untuk mewujudkan pembangunan apartemen maupun perkantoran sesuai daya tampung yang tersedia di Bandar Kemayoran.

3.2 Program Peremajaan Kota

Sebagaimana diuraikan dalam subbab 3.1.1, salah satu program yang telah dilaksanakan dalam pembangunan Bandar Kemayoran adalah peremajaan terhadap kawasan perumahan kumuh yang berada di sekitar Bandar Kemayoran. Wilayah yang diremajakan tersebar di 3 kelurahan dengan luas seluruhnya ± 42 Ha, dan dihuni oleh ± 4.902 Kepala Keluarga. Termasuk dalam wilayah Jakarta Pusat adalah Kelurahan Kebon Kosong seluas $\pm 31,2$ Ha dan Kelurahan Gunung Sahari seluas ± 5 Ha. Sedangkan yang termasuk dalam wilayah Jakarta Utara adalah Kelurahan Pademangan Timur seluas $\pm 5,8$ Ha (lihat gambar 3.4).

Yang menjadi persoalan di sini adalah kebijakan peremajaan kota yang dilakukan tidak berdasarkan pada kebutuhan dari penduduk yang berada di kawasan tersebut. Gilbert dan Gugler (1996:109) berpendapat bahwa “Sebagian besar kriteria yang digunakan untuk menentukan kondisi perumahan di negara-negara sedang berkembang bersifat subyektif dan etnosentris. Standar yang digunakan seringkali tidak relevan, karena lebih mementingkan kebutuhan-kebutuhan dasarnya. Selain itu Turner dalam Gilbert dan Gugler (1996:114) juga berpendapat bahwa “Semua keluarga berpenghasilan rendah memiliki tiga kebutuhan dasar yaitu keamanan, identitas dan kesempatan”. Dalam pemenuhan kebutuhan, golongan berpendapatan rendah “dibatasi oleh tingkat pendapatan dan keadaan pasaran rumah di dalam kota”. Dan hal yang perlu dilakukan untuk mengatasi masalah tersebut adalah “tersedianya akomodasi sewaan yang memadai, kemudahan menempati lahan, harga bahan bangunan, ukuran kota dan masalah hambatan transportasi, yang lebih merupakan faktor yang ditentukan oleh pengorganisasian masyarakat daripada oleh masing-masing keluarga” (*ibid.*: 115).



 <p>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO</p> <p>THESIS</p> <p>FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PENGHUNI RUSUN UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL <small>(STUDI KASUS : BANDAR KEMAYORAN, JAKARTA)</small></p> <p>PETA</p> <p>LOKASI PEREMAJAAN KOTA DI BANDAR KEMAYORAN</p>	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none">  BATAS KECAMATAN  BATAS KELURAHAN  SUNGAI/KANAL  JALAN  Kawasan yg. Diremajakan  Lokasi Penempatan Penduduk <p><small>Sumber : Direksi Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran, 1980</small></p>	<p>ORIENTASI LOKASI</p>  <table border="1" data-bbox="1013 1892 1356 2049"> <tr> <td>SKALA</td> <td>UTARA</td> </tr> <tr> <td>NOMOR GAMBAR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.4</td> <td></td> </tr> </table>		SKALA	UTARA	NOMOR GAMBAR		3.4	
		SKALA	UTARA						
NOMOR GAMBAR									
3.4									

Berdasarkan argumentasi tersebut, peremajaan kota yang dilakukan di Bandar Kemayoran dinilai tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat dari kawasan yang diremajakan. Terlebih lagi DP3KK berdalih bahwa peremajaan itu dilakukan agar terjadi keserasian dalam penataan kawasan dan sebagai “proyek percontohan”. Pengusuran secara paksa atas sejumlah rumah penduduk di atas tanah negara tanpa izin di daerah perkotaan memang bukan peristiwa baru. Walaupun demikian hal tersebut tetap saja terasa menyakitkan bagi penduduk karena menyentuh salah satu sendi kehidupan manusia, yaitu kebutuhan papan dan rasa keadilan.

Setelah diteliti lebih jauh, nampaknya program peremajaan yang dilakukan tersebut hanya mengandalkan naluri bisnis semata dan lebih menguntungkan para developer kelas kakap. Hal tersebut terlihat jelas pada tata guna lahan dalam lampiran A gambar A-3, yaitu lahan yang diremajakan diperuntukan untuk bangunan komersil dan apartemen mewah.

Adapun lahan yang sudah dibebaskan seluas 26,4 Ha (63 % dari rencana semula 42 Ha) (Sumber : Laporan Pelaksanaan Peremajaan Kota, DP3KK, Pebruari 1999), dan yang masih tersisa terletak di kelurahan Gunung Sahari dan sebagian kelurahan Kebon Kosong seluas \pm 15,6 Ha berupa kantong-kantong permukiman kumuh. Mengingat peremajaan kota yang dilakukan tidak sesuai dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat, sebaiknya program tersebut tidak dilanjutkan dan masyarakat diberi kesempatan untuk menata lingkungannya sendiri.

3.2.1 Pendekatan Program

Peremajaan kota dilaksanakan dengan pendekatan Tri-Bina (bina manusia, bina usaha dan bina lingkungan) yang biasanya digunakan dalam kegiatan pembangunan

perumahan dan permukiman di pedesaan (Yudohusodo *et.al.*, 1991:265), dan di Bandar Kemayoran disesuaikan menjadi memperbaiki lingkungan hidup yang terpadu antara pembangunan rumah susun (bina fisik) dengan perbaikan taraf hidup (bina sosial dan bina ekonomi). Dalam rangka pelaksanaan Bina Fisik, Badan Pengelola Komplek Kemayoran (BPKK) melakukan kerjasama dengan Perum Perumnas yang bertindak sebagai pengembang pembangunan rumah susun dan sekaligus sebagai pengelola rumah susun sewa. Sedangkan proses penyuluhan, pembebasan tanah, penentuan kepemilikan rumah dan pemberian subsidi dilaksanakan oleh DP3KK.

Luas minimal rumah susun yang diperoleh tiap keluarga dihitung berdasarkan jumlah anggota keluarga dengan luas $\pm 7 \text{ m}^2$ per anggota keluarga. Sedangkan bagi penduduk yang tidak memiliki rumah (penyewa, pengontrak, numpang) disediakan rumah susun sewa dengan luas 18 m^2 per unit yang diperuntukkan maksimum 2 orang/unit.

Masyarakat berpenghasilan rendah belum terbiasa tinggal di rumah susun (Yudohusodo *et.al.*, 1991:341), sehingga masyarakat tersebut perlu dipersiapkan agar mampu menyesuaikan diri dengan kehidupan di rumah susun melalui pendekatan bina sosial. Bina sosial yang dilaksanakan berupa bimbingan teknis dan penyuluhan tentang penghunian dan pengelolaan rumah susun, persiapan pembentukan organisasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, penyediaan fasilitas bersama untuk sarana umum seperti Ruang Serbaguna, Mushola, Taman Kanak-kanak, penerbitan majalah/media komunikasi warga rumah susun, penghargaan terhadap pelajar berprestasi dan lain-lain. Adapun penyelenggaraannya dilakukan bekerjasama dengan lembaga kemahasiswaan Universitas Indonesia, LSM dan kalangan wiraswasta.

“Ciri-ciri sosial ekonomi penghuni permukiman kumuh di Jakarta adalah sebagian besar merupakan tenaga tak terdidik dan hanya setengah terampil, bahkan banyak yang

menganggur dan setengah menganggur” (Daldjoeni, 1998:142). Hal tersebut mengakibatkan mereka sulit untuk memperoleh pekerjaan yang tetap dengan penghasilan yang memadai, padahal untuk dapat membeli atau menyewa rumah, diperlukan arus uang dari pekerjaan yang tetap (Adams dalam Suparlan, 1995:61). Guna menanggulangi kekurangan penghasilan atau untuk meningkatkan penghasilan penghuni rusun dalam membiayai kehidupan di rumah susun (membayar angsuran rumah, biaya listrik, air, gas dan sebagainya), DP3KK melaksanakan program bina ekonomi berupa penyediaan ruang usaha di lantai dasar rumah susun dengan tarif sewa yang “ringan” serta penciptaan kesempatan kerja. Tarif sewanya merupakan hasil negosiasi antara penyewa dan DP3KK, yaitu sebesar Rp 165,-/m²/hari untuk bangunan tahap I dan Rp 240,-/m²/hari untuk bangunan tahap II.

Dalam hal penyediaan ruang usaha, ruang usaha di blok Dakota dan Apron pada bulan Juli 2000 terisi sejumlah 320 unit (78% dari 408 ruang), sedangkan blok Boeing dan Conver baru terisi 35 unit (26% dari 136 ruang).

Golongan berpendapatan rendah sulit untuk dapat menembus sistem perekonomian modern karena berbagai macam hambatan formalitas, yaitu keterbatasan kesempatan memperoleh pendidikan formal bagi penduduk berpendapatan rendah dan sistem rekrutmen tenaga kerja yang kaku, yang dibatasi oleh gender, ras, etnis dan kelas (Potter dan Evans, 1998:166). Dalam upaya menjembatani berbagai macam hambatan formalitas tersebut, DP3KK “mengarahkan” warga rumah susun eks-peremajaan untuk membentuk Koperasi Warga, sehingga dapat dilakukan kerjasama tanpa menyalahi peraturan yang berlaku. Kerjasama yang sudah berjalan adalah penyediaan jasa keamanan (satpam) dan pengelolaan taman di Bandar Kemayoran. Dengan demikian tenaga kerja yang dibutuhkan berupa tenaga kasar atau rendah seperti tenaga satpam, juru taman, dan

sebagainya. Meskipun DP3KK pernah pula bekerjasama dengan perkantoran yang berada di kawasan Bandar Kemayoran dalam hal pemberian kesempatan kerja, namun kesempatan kerja dengan kualifikasi yang lebih tinggi sulit untuk dilakukan. Hal ini disebabkan “rendahnya tingkat pendidikan yang dimiliki oleh penduduk yang bersangkutan”. Di samping itu DP3KK juga menyelenggarakan pelatihan-pelatihan/kursus kewirausahaan, pemasaran, dan sebagainya.

Kerjasama melalui koperasi ini sudah cukup baik, namun masih perlu diperluas pada kegiatan-kegiatan lainnya, sehingga keuntungan yang didapat oleh koperasi semakin besar. Dan koperasi tersebut harus dikelola oleh orang yang profesional supaya memiliki daya saing yang tinggi.

Hal yang patut disayangkan yaitu program bina sosial dan bina ekonomi dihentikan pelaksanaannya oleh DP3KK sejak tahun 1999 karena dinilai terlalu membebani tugas DP3KK (sumber : DP3KK, 2000). Yang tetap dilanjutkan hanya kerjasama dengan Koperasi Warga dan penyediaan ruang usaha.

3.2.2 Pembahasan dan Response Masyarakat

Merujuk pada teori penciptaan rasa ruang (*A sense of place*) dalam Budihardjo (1998:58-61) dapat disimpulkan bahwa “rasa ruang dipengaruhi oleh atribut fisik dari bangunan dan lingkungan; aktivitas dan perilaku manusia; serta konsepsi dan penyanderaan”. Oleh karenanya penghuni rusun Bandar Kemayoran memberikan response terhadap penyediaan fasilitas ataupun program-program yang telah dilaksanakan oleh pemerintah. Pembahasan dan response yang terjadi adalah sebagai berikut :

- Melihat besarnya luasan minimal rumah susun 7 m² per orang yang disediakan bagi tiap anggota keluarga, ukuran tersebut lebih besar daripada standar pemerintah (6m² per

orang) ataupun *ILO* (5,25 m² per orang) (Yudohusodo, *et.al.*, 1991:434). Bila ditinjau lebih jauh, luas 7 m² per orang belum memperhitungkan keperluan luas lantai pelayanan (50% dari luas lantai utama) sebagaimana tercantum dalam SNI 1733-1989-F tentang Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, sehingga menimbulkan dampak dimanfaatkannya ruang-ruang milik bersama untuk keperluan pribadi (lihat subbab 3.4.2). Apalagi bila dibandingkan dengan pembangunan perumahan di Singapura, unit rumah yang dikategorikan “darurat” adalah berukuran 33 m² dengan ukuran keluarga rata-rata 3,5 orang per keluarga ($\pm 9,42$ m²/orang) (Wong dan Yeh, 1985:79). Namun berdasarkan penelitian Wee dalam Gilbert dan Gugler (1996:137) ternyata “masyarakat yang mampu beradaptasi dengan kehidupan apartemen adalah masyarakat Cina, sedangkan orang Melayu yang terbiasa hidup dengan gaya pedesaan kurang mampu beradaptasi”. Karakter penduduk Indonesia dan kaum migran di Jakarta lebih mirip dengan karakter orang Melayu, sehingga kurang mampu beradaptasi dengan kehidupan rumah susun, apalagi kalau luas lantainya terlalu sempit.

- Cara penyediaan ruang yang dihitung berdasarkan jumlah anggota keluarga tersebut cukup menguntungkan bagi warga yang semula rumahnya sempit dan jumlah anggota keluarganya besar, namun tidak adil bagi warga yang semula sudah mempunyai rumah besar dan jumlah anggota keluarganya sedikit. Meskipun mereka bisa memperoleh kelebihan uang ganti rugi, namun sulit untuk mendapatkan ukuran rumah yang lebih besar, kecuali mereka membeli hak milik orang lain.
- Selain itu dalam mengalokasikan luas rumah, tidak diperhitungkan umur dan jenis kelamin anak tiap keluarga. Hal ini seharusnya juga menjadi pertimbangan, karena untuk anak yang sudah remaja/dewasa perlu dipisahkan kamarnya antara anak laki-laki

dan perempuan, karena kalau tidak, akan menimbulkan dampak sosial yang tidak diinginkan di kemudian hari.

- Budihardjo (1994:59) berpendapat bahwa “yang sering terabaikan padahal sangat penting bagi kelayakan hidup manusia penghuni lingkungan perumahan adalah sarana dan prasarana lingkungan, yang terdiri dari pelayanan sosial (sekolah, klinik/Puskesmas) dan fasilitas sosial (tempat peribadatan, gedung pertemuan, lapangan olahraga, tempat bermain, ruang terbuka, pertokoan, dan lain-lain)”. Di samping itu pembentukan perhimpunan komunitas juga merupakan hal yang perlu dilakukan, sebagaimana yang telah dilaksanakan di Amerika Serikat sejak tahun 1844 bahwa perhimpunan komunitas merupakan prasyarat dalam pembangunan kompleks perumahan dan terbukti cukup efektif dalam pemeliharaan dan pemenuhan kebutuhan fasilitas umum (*Urban Land Institute*, 1990:290).

Melihat kegiatan yang dilaksanakan dalam bina sosial, sebenarnya cukup baik namun harus dibatasi waktunya; karena kalau tidak, akan menciptakan ketergantungan masyarakat kepada pemerintah.

- “Hal yang penting untuk dilakukan dalam rangka konsolidasi lahan adalah pemberdayaan ekonomi masyarakat” (Martin dalam Potter dan Evans, 1998:155). Bila ditinjau tarif sewa sebesar Rp 165,-/m²/hari untuk bangunan tahap I dan Rp 240,-/m²/hari untuk bangunan tahap II; nampaknya jumlah tersebut sangat kecil. Namun jika dihitung berdasarkan luas ruang dan waktu satu bulan, maka nilainya menjadi cukup besar, yaitu Rp 103.950,- untuk luas 21 m² tahap I dan Rp 302.400,- untuk luas 42 m² tahap II. Untuk membayar sewa tersebut, memerlukan kedisiplinan yang tinggi bagi para penyewa untuk menabung, dan sayangnya hal tersebut cukup sulit dilakukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

- Izin penggunaan ruang usaha rusun tahap II dinilai sangat terlambat, mengingat rusun tersebut sudah mulai dihuni pada bulan Desember 1996, sehingga selama hampir 3,5 tahun ruang usaha tersebut praktis tidak dimanfaatkan. Hal tersebut mengakibatkan ada sebagian penduduk yang menggunakan ruang usaha tersebut tanpa izin. Pada saat dilakukan undian untuk menentukan tempat ruang usaha, menimbulkan berbagai macam permasalahan antara lain harus pindah dari lokasi usaha yang telah digunakan karena tidak sesuai dengan hasil undian. Berdasarkan kondisi di atas, terlihat bahwa sesungguhnya DP3KK tidak berniat sungguh-sungguh membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah dan hanya bertujuan mencari keuntungan belaka.
- “Ciri-ciri sosial ekonomi penghuni permukiman kumuh di Jakarta adalah sebagian besar merupakan tenaga tak terdidik dan hanya setengah terampil, bahkan banyak yang menganggur dan setengah menganggur” (Daldjoeni, 1998:142). Karena penyediaan lapangan kerja hanya berupa tenaga kasar atau rendah seperti tenaga satpam dan juru taman, maka kebanyakan penduduk lebih memilih menjadi tenaga satpam daripada menjadi juru taman karena tenaga satpam dinilai lebih bergengsi. Hal tersebut menjadi sebuah permasalahan tersendiri yang harus dipikirkan jalan keluarnya. “Hal yang penting untuk dilakukan dalam rangka konsolidasi lahan adalah pemberdayaan ekonomi masyarakat” (Martin dalam Potter dan Evans, 1998:155). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa program yang lebih tepat untuk dilakukan adalah pemberdayaan ekonomi masyarakat, yaitu dengan cara pemberian kesempatan pada masyarakat untuk melakukan kegiatan ekonomi di lingkungannya tanpa dibebani biaya yang besar.

- Melihat kenyataan dihentikannya program bina sosial dan bina ekonomi oleh DP3KK menunjukkan bahwa DP3KK berusaha “lepas tanggungjawab” dari berbagai akibat yang telah ditimbulkan karena adanya kegiatan peremajaan kota.

3.3 Rumah Susun yang sudah dibangun

Berdasarkan data dari Perum Perumnas unit Kemayoran, pembangunan rumah susun di Bandar Kemayoran telah dilaksanakan sebanyak 2 tahap dan seluruhnya merupakan bangunan 5 lantai. Pembangunan tahap I dilaksanakan di blok Apron dan Dakota, terdiri dari tipe 18, 21 dan 36, serta sudah mulai dihuni pada bulan Juli 1991. Sedangkan tahap II dilaksanakan di blok Boeing dan Conver, serta sebagian kecil dari blok Apron dan Dakota, terdiri dari tipe 18, 21, 36 dan 42. Penghunian tahap II dimulai pada bulan Desember 1996.

Jumlah seluruh rusun yang sudah dibangun adalah 34 blok, terdiri dari 2.176 unit hunian dan 544 unit usaha. Dari 2.176 unit hunian yang ada, sejumlah 640 unit tipe F-18 yang terletak di blok Dakota merupakan rumah susun sewa, sedangkan sisanya merupakan unit hunian yang dijual. Data jumlah rumah susun seluruhnya dan denah lokasi dapat dilihat pada tabel III.5 dan gambar 3.5. Sedangkan jumlah rumah susun dan denah lokasi per blok dapat dilihat pada lampiran B.

Meskipun rumah susun Bandar Kemayoran sudah dihuni sejak tahun 1991 dan 1996, belum seluruhnya memiliki Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS), sedangkan hal tersebut merupakan suatu hal yang perlu dilakukan dalam sebuah komunitas (lihat subbab 3.2.2) dan juga merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni rumah susun (UU No. 16/1985). PPRS yang sudah terbentuk dan sudah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta baru ada di blok Apron, sedangkan di blok Boeing dan Conver

PPRS-nya sudah terbentuk, namun belum disahkan oleh Gubernur. Bentuk kepengurusan PPRS yang sudah ada diselaraskan dengan kepengurusan RW dan RT, dengan tujuan untuk memudahkan koordinasi pelaksanaannya.

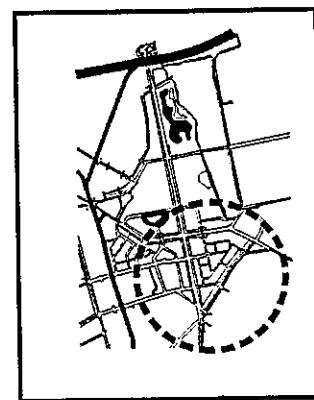
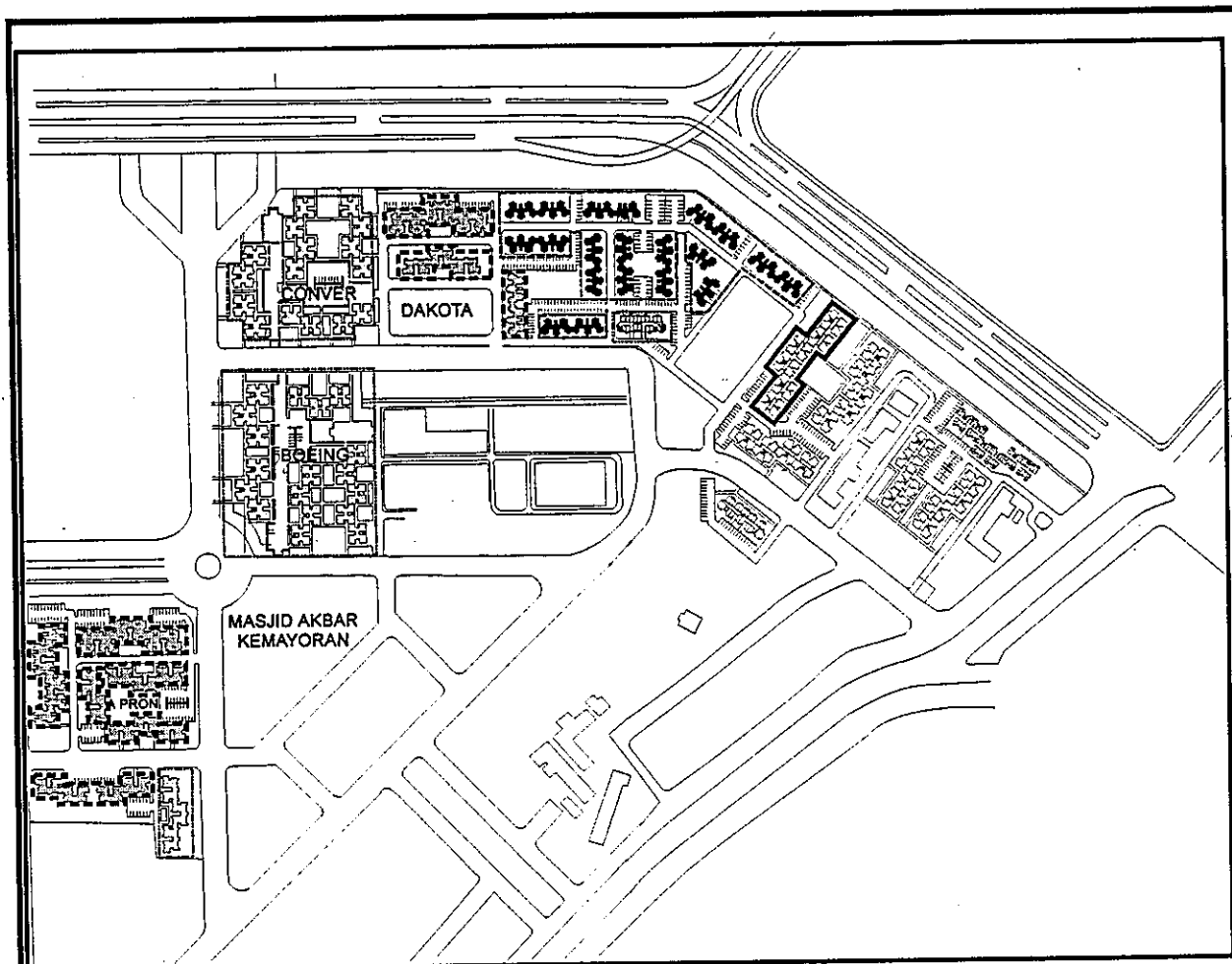
TABEL III.3
JUMLAH UNIT RUSUN YANG SUDAH DIBANGUN

No.	Blok/ RW	Luas Blok (Ha)	Jumlah Blok & RT	Tipe	Jumlah Subblok	Jumlah Unit Hunian	Jumlah Unit Usaha	Keterangan
1.	Apron RW 10	2,35	8 Blok – 8 RT	F-21 F-36	30 12	480 192	120 48	PPRS sudah disahkan Gubernur
2.	Boeing RW 13	1,75	5 Blok – 9 RT	F-36 F-42	12 6	192 96	48 24	PPRS belum disahkan Gubernur
3.	Conver RW 12	1,60	6 Blok – 8 RT	F-36 F-42	12 4	192 64	48 16	PPRS belum disahkan Gubernur
4.	Dakota RW 11	3,30	15 Blok – 15 RT	F-18 F-21 F-36	24 6 6	768 96 96	192 24 24	Belum ada PPRS
	Total	9,00	34 Blok 40 RT	F-18 F-21 F-36 F-42	24 36 42 10	768 576 672 160	192 144 168 40	
Total Seluruhnya					112	2.176	544	
Disewakan (di Dakota)				F-18	10	640		
Dijual				F18- F42	102	1.536		

Sumber : Perum Perumnas Unit Kemayoran, 2000

Adapun di blok Dakota belum terbentuk PPRS, karena di blok ini terdapat rumah yang dijual dan yang disewakan. Jumlah rumah susun sewa sebanyak 640 unit (66,6%) dari 960 unit hunian yang ada di blok Dakota. Perum Perumnas belum dapat menentukan cara pembagian tanggungjawab antara PPRS dan Perum Perumnas; karena khusus untuk rusun sewa, pengelolaannya menjadi tanggung jawab Perum Perumnas sepenuhnya (sumber : Perum Perumnas Unit Kemayoran, 2000).

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) di blok Apron belum berfungsi sebagaimana mestinya, hal ini terlihat dengan adanya beberapa prasarana umum yang tidak terpelihara, seperti telpon umum, adanya pipa PAM yang bocor, dan lain sebagainya.



PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

THESIS

FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH
TERHADAP PENGHUNI RUSUN
UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL
(STUDI KASUS : BANDAR KEMAYORAN, JAKARTA)

PETA

DENAH RUMAH SUSUN
BANDAR KEMAYORAN

LEGENDA

- RUSUN TAHAP I
- RUSUN SEWA TAHAP I
- RUSUN TAHAP II
- RUSUN TAHAP III (DALAM PELAKSANAAN)
- BELUM DIBANGUN

Sumber : Perum Perumnas Unit Kemayoran, 2000

ORIENTASI LOKASI



SKALA

UTARA

NOMOR GAMBAR

3.5



Nampaknya PPRS yang ada belum menyadari sepenuhnya tentang tugas dan tanggungjawabnya. Demikian pula halnya dengan PPRS di blok Boeing dan Conver, mereka belum berani berperan sepenuhnya karena belum adanya persetujuan dari Gubernur. Dengan belum terbentuk/berjalannya PPRS sebagaimana yang diharapkan, mengakibatkan pengelolaan rumah susun Bandar Kemayoran tidak bisa berjalan dengan baik. Dalam beberapa kali kesempatan penulis bertemu dengan pejabat DP3KK, Perum Perumnas dan tokoh masyarakat, timbul kesan saling menyalahkan antara penghuni, Perum Perumnas dan DP3KK.

Berdasarkan berbagai uraian di atas, nampaknya pemerintah belum memiliki perencanaan yang matang dalam melaksanakan pembangunan dan pengelolaan kota. Hal tersebut patut disayangkan mengingat rumah susun Bandar Kemayoran sudah dihuni selama 3-9 tahun, dan apabila terjadi sesuatu hal, yang akan mengalami kerugian pada akhirnya adalah masyarakat juga.

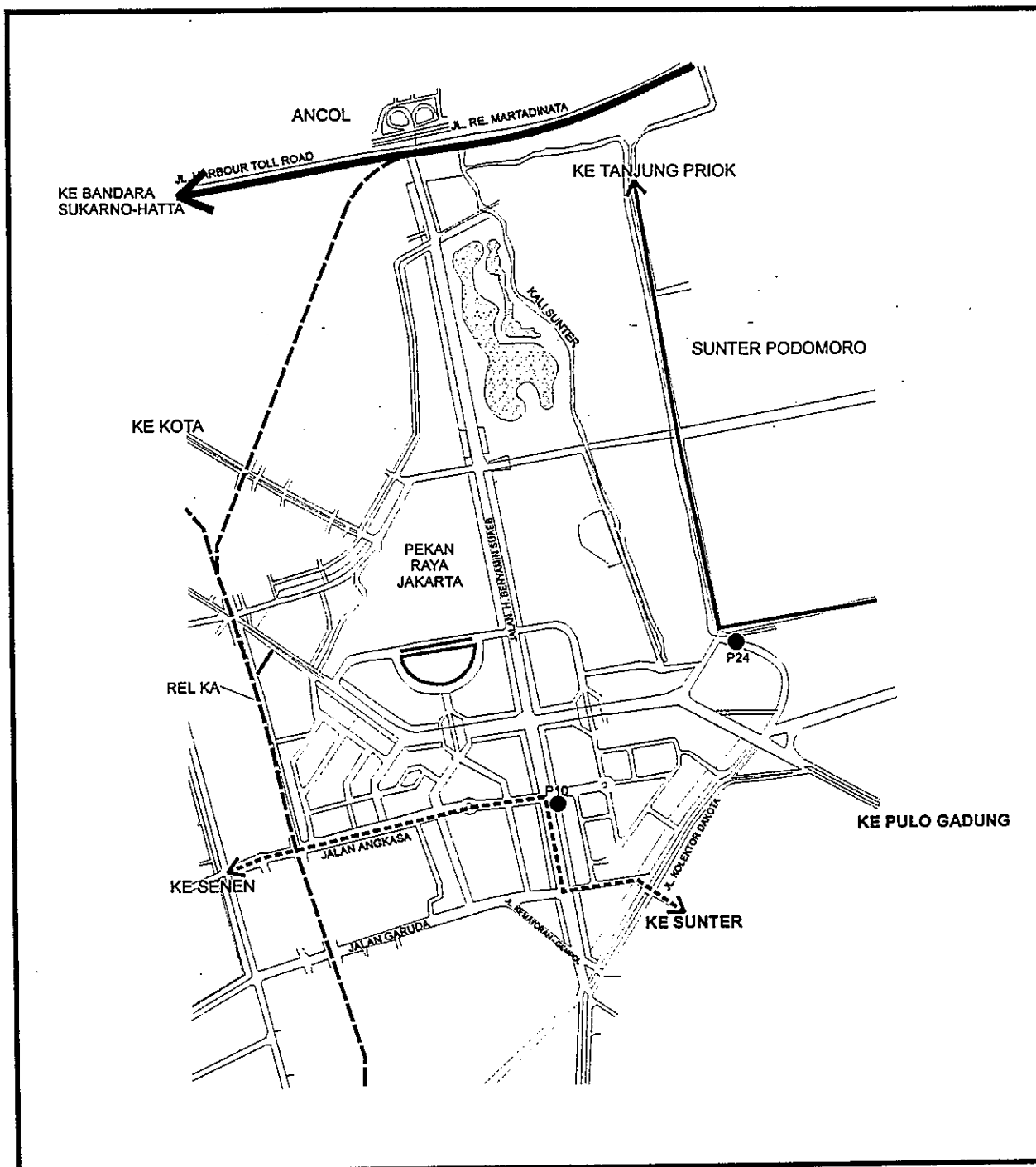
3.4 Kondisi Masyarakat di Rumah Susun






Rumah susun Kemayoran termasuk dalam wilayah administrasi Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Pada awalnya kelurahan Kebon Kosong terdiri dari 9 RW. Dengan dibangunnya rumah susun Kemayoran, kelurahan Kebon Kosong berkembang menjadi 13 RW, yaitu blok Apron menjadi RW 10, blok Dakota menjadi RW 11, blok Conver menjadi RW 12 dan blok Boeing menjadi RW 13.

3.4.1 Aksesibilitas Kawasan Rumah Susun

“Salah satu faktor yang cukup penting dalam menentukan lokasi tempat tinggal adalah aksesibilitas untuk mencapai lokasi rumah ataupun dari rumah ke tempat-tempat

aktivitas lainnya” (Turner, 1976:64). Aksesibilitas Rumah Susun Kemayoran tidak terlalu mudah, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Karena penghasilan yang terbatas, masyarakat berpenghasilan rendah biasanya menggantungkan mobilitasnya kepada sarana angkutan umum murah, seperti bis kota, metromini, mikrolet, dan lain sebagainya. Namun sangat disayangkan bahwa sarana angkutan umum yang melalui Bandar Kemayoran hanya metromini P-10 jurusan Senen-Sunter melalui Bendungan Jago. Dengan menggunakan metromini tersebut, diperlukan waktu tempuh ± 20 menit dari terminal Senen menuju kawasan rumah susun. Apabila naik dari arah terminal Senen, tempat pemberhentian terdekat berjarak ± 500 meter dari lokasi rusun. Sedangkan untuk arah sebaliknya, tempat pemberhentiannya berada di seberang jalan H. Benyamin Suaeb yang lebarnya ± 100 m dan belum ada sarana penyeberangannya. Ada juga kendaraan metromini yang melintas di bagian luar Bandar Kemayoran di ujung sebelah timur, yaitu metromini P-24 jurusan Senen-Tanjung Priok melalui Sunter Podomoro. Dari tempat pemberhentian metromini P-24 tersebut, untuk mencapai Rumah Susun Kemayoran masih harus berjalan kaki sejauh ± 800 meter. Hal tersebut tentunya sangat memberatkan bagi warga penghuni rusun yang penghasilannya rendah, terutama apabila turun hujan karena belum tersedianya sarana halte (lihat gambar 3.6). Lagipula bila sudah sampai di rumah susun, mereka masih harus naik tangga untuk mencapai huniannya.



 <p>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO</p>	<p>LEGENDA</p> <p>--- JALUR METRO MINI P 10</p> <p>--- JALUR METRO MINI P 24</p> <p>● PEMBERHENTIAN METRO MINI</p>	<p>ORIENTASI LOKASI</p> 								
<p>THESIS</p> <p>FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PENGHUNI RUSUN UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL <small>(STUDI KASUS : BANDAR KEMAYORAN, JAKARTA)</small></p>	<p>Sumber : Hasil Survei Penulis, 2000</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1046 1850 1254 1883">SKALA</td> <td data-bbox="1262 1850 1375 1883">UTARA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1046 1883 1254 1939"></td> <td data-bbox="1262 1883 1375 1939">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1046 1939 1254 2007">NOMOR GAMBAR</td> <td data-bbox="1262 1939 1375 2007"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1046 2007 1254 2027">3.6</td> <td data-bbox="1262 2007 1375 2027"></td> </tr> </table>	SKALA	UTARA			NOMOR GAMBAR		3.6	
SKALA	UTARA									
										
NOMOR GAMBAR										
3.6										
<p>PETA</p> <p>JALUR METRO MINI DI BANDAR KEMAYORAN</p>										

Sebenarnya pada awal berdirinya rumah susun pada tahun 1991, sudah diadakan angkutan umum berupa mikrolet dan metromini yang melalui kawasan rumah susun, namun hal tersebut terhenti dengan sendirinya karena kurangnya penumpang. Hal tersebut sesuai dengan model “*gravity*” yang digunakan dalam perhitungan permintaan angkutan kota, bahwa “perjalanan antara dua tempat proporsional dengan jumlah orang yang bertempat tinggal di kedua tempat tersebut dan berbanding terbalik secara proporsional dengan kuadrat jarak” (Reksohadiprodjo dan Karseno, 1997:80). Karena penduduk rusun pada waktu itu masih sangat sedikit, maka kebutuhan angkutan kota juga sedikit, sehingga para sopir enggan melalui kawasan rusun (teori *demand and supply*). Meskipun pada saat ini jumlah penghuni rusun sudah lebih dari 7.000 orang (lihat tabel III.7), namun sudah banyak yang memiliki kendaraan pribadi (mobil dan sepeda motor), sehingga peminat angkutan kota juga terbatas.

Kendaraan angkutan umum lainnya yang banyak berkeliaran di Bandar Kemayoran adalah bajay dan ojek, yang tentunya memerlukan biaya yang jauh lebih mahal daripada tarif metromini. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa aksesibilitas rumah susun Kemayoran cukup sulit bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

3.4.2 Kondisi Fisik Rumah Susun

Bangunan rusun yang ada merupakan bangunan 5 lantai dengan tinggi setiap lantai ± 3 m, sehingga tinggi bangunan seluruhnya berikut atap $\pm 17,25$ m. Jarak antar bangunan yang terkecil 12 m, sehingga rasio antara jarak dan tinggi bangunan < 1 . Hal tersebut sebenarnya kurang baik, karena akan menimbulkan rasa “terkungkung” bagi orang yang berada di antara kedua bangunan (teori Camillo Sitte dalam Budihardjo dan Sujarto, 1998:64). Namun hal tersebut masih dapat ditolerir karena yang memiliki jarak terdekat

tersebut hanya satu sisi bangunan, sedang ketiga sisi lainnya memiliki rasio antara 1 sampai 3 (Lihat site-plan tiap blok pada lampiran B), sehingga secara keseluruhan tata letak bangunan rusun dapat dinilai cukup baik.

Bangunan rusun tahap I dilengkapi dengan sarana lift, namun lift tersebut tidak pernah difungsikan karena tidak adanya biaya operasional. Hal tersebut merupakan “kesalahan besar” bagi Perum Perumnas yang merancang desain rumah susun. Apakah tidak terpikirkan bahwa sebagian besar penghuni permukiman kumuh pendapatannya terbatas, dan tidak mungkin lagi dibebani biaya operasional lift. Lagipula hal tersebut mengakibatkan pemborosan yang sangat besar, baik dari segi biaya, desain dan ruang yang tidak terpakai.

Pada bangunan tahap I, tangga menuju tiap lantai tidak disediakan bordes-antara dan terletak di tengah bangunan, sehingga orang yang melewati tangga tidak terlihat dari luar bangunan. Desain tersebut “mungkin” dibuat demikian dengan pertimbangan bahwa orang akan lebih banyak memanfaatkan lift daripada tangga. Penempatan tangga yang demikian dapat menimbulkan perasaan tertekan bagi orang yang melaluinya, karena orang merasa sudah ada di dalam ruangan, namun belum sampai di rumahnya (teori ‘*A sense of place*’ dalam Budihardjo dan Sujarto, 1998:68). Desain tangga pada rusun tahap II sudah lebih baik, karena ada bordes-antara serta bagian sisi yang terbuka. Hal ini menyebabkan desain bangunan rusun tahap II terlihat lebih nyaman daripada tahap I, terutama pada tipe F-36 dan F-42.

Ruang bawah tangga banyak yang dimanfaatkan sebagai tempat penyimpanan sepeda motor dengan cara memasang teralis. Mungkin hal tersebut tidak diperhitungkan oleh Perum Perumnas, padahal pada saat ini saja kepemilikan sepeda motor di kalangan warga rusun yang berasal dari peremajaan sudah di atas 50% (hasil survei penulis, 2000).

Sebagaimana penuturan Hayward dalam Budihardjo (1994:55) tentang salah satu konsep rumah : “Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya”; hal tersebut juga berlaku di rumah susun Bandar Kemayoran. Walaupun terdapat peraturan yang ketat dalam melakukan perubahan fisik terhadap unit hunian, ternyata kondisi fisik bangunan sudah banyak mengalami perubahan sesuai dengan selera dan kemampuan penghuninya. Hal yang mungkin tidak terpikirkan oleh pemerintah pada saat mendesain rumah susun adalah kebiasaan penduduk dalam memenuhi kebutuhan ruangnya sewaktu masih tinggal di rumah yang *menempel* di atas tanah, yaitu mereka memperluas ruangnya ke samping ataupun ke atas meskipun dengan kondisi yang serba darurat. Dengan kondisi rumah susun yang serba terbatas, mengakibatkan adanya ruang-ruang bersama yang digunakan sebagai ruang pribadi, misal sebagai ruang duduk, ruang penerima tamu, bahkan sebagai ruang tidur. Selain itu banyak unit rusun yang sudah dipasang *Air Conditioner* (AC), dengan sistem pembuangan yang tidak beraturan, misalnya ada yang menetes di atas genteng teras dibawahnya, selang yang menjuntai sampai ke bawah dan sebagainya.

Adapun fasilitas pelayanan yang disediakan bagi penghuni rusun adalah listrik dari PLN, air bersih dari PAM DKI Jaya, gas alam cair dari PN Gas, dan saluran telpon dari PT Telkom (bagi yang mampu memiliki). Selain itu di masing-masing RW tersedia ruang serbaguna yang digunakan sebagai kantor RW, dan musholla. Kantor RW dan musholla tersebut dibangun secara swadaya oleh masyarakat di lantai dasar bangunan rusun. Bahkan di blok Converg terdapat musholla yang dibangun melewati batas bangunan rusun. Hal-hal tersebut di atas dapat terjadi karena belum adanya/belum berfungsinya PPRS, sehingga tidak ada yang mengontrol perubahan-perubahan fisik yang dilakukan oleh penghuni.

Adapun gambaran umum kondisi bangunan rusun pada saat ini dapat dilihat pada tabel III.4 berikut ini.

TABEL III.4
KONDISI BANGUNAN RUSUN

Item Bangunan	Kondisi semula	Kondisi saat ini
- Tangga (untuk semua tipe)	Untuk F-18 tahap I, permukaan anak tangga berupa plesteran semen. Dindingnya berupa <i>bataco</i> halus, tidak diplester, dan sudah dicat. Sedangkan untuk tipe lainnya tahap I dan II, dindingnya sudah diplester.	Tangga tahap I tidak mengalami perubahan, sedangkan tahap II sudah banyak yang berubah berupa pemasangan keramik.
- Selasar (khusus tipe F-18)	Untuk F-18 tahap I, lantainya berupa plesteran semen dan dindingnya berupa <i>bataco</i> halus, tidak diplester, dan sudah dicat. Sedangkan dinding tahap II sudah diplester.	Dinding maupun lantai selasar sudah banyak berubah, seperti pemasangan keramik ataupun perubahan warna cat.
- Bordes (tipe F-21, 36 dan 42)	Lantainya berupa plesteran semen dan dindingnya diplester dan dicat.	Lantai bordes sudah banyak yang dipasang keramik.
- Lift	Hanya disediakan pada rusun tahap I, namun tidak difungsikan karena tidak adanya biaya operasional.	
- Unit rusun	Lantai unit rusun terdiri dari plesteran semen, dindingnya sudah diplester dan dicat. Pintu terbuat dari kayu yang dilapis triplek.	Lantai sudah banyak yang dipasang keramik, dan pintu sudah banyak yang diganti dengan kualitas yang lebih baik. Ada juga 2 unit rusun yang digabungkan dengan cara membongkar dinding antaranya.
- Kamar mandi dan dapur	Tersedia di setiap unit rusun, kecuali untuk tipe F-18 kamar mandi dan dapur disediakan di ujung kiri dan kanan lantai hunian, masing-masing berupa 4 buah kamar mandi dan 8 unit dapur. Tiap kamar mandi digunakan oleh 2 unit hunian atau 2 keluarga. Di dapur sudah disediakan kompor dan saluran gas untuk masing-masing unit.	

Sumber : Hasil survei, 2000

3.4.3 Kondisi Hunian

Data penduduk Kelurahan Kebon Kosong bulan April 2000 menunjukkan bahwa jumlah penduduk rumah susun (RW 10 s/d RW 13) berkisar antara 1.500-2.000 jiwa per RW, dengan jumlah penduduk wanita lebih besar daripada laki-laki dengan perbandingan 52:48 persen (lihat tabel III.5). Sedangkan tingkat kondisi hunian masing-masing RW dapat dilihat pada tabel III.6.

TABEL III.5
JUMLAH PENDUDUK SETIAP RW DI RUSUN BANDAR KEMAYORAN

RW	Blok	Penduduk		
		Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
10	Apron	930	951	1,881
11	Dakota	1,109	1,043	2,152
12	Conver	1,044	1,096	2,140
13	Boeing	659	926	1,585
Jumlah		3,742	4,016	7,758

Sumber : Kelurahan Kebon Kosong, April 2000

TABEL III.6
LUAS RUANG PER JIWA UNTUK MASING-MASING RW

No.	Blok/ RW	Tipe	Jumlah Unit Hunian	Luas unit hunian (m ²)	Jumlah luas unit hunian (m ²)	Jumlah Penduduk	Luas ruang per jiwa (m ²)
1.	Apron RW 10	F-21 F-36	480 192	10.080 6.912	16.992	1.881	9.03
2.	Boeing RW 13	F-36 F-42	192 96	6.912 4.032	10.944	1.585	6.90
3.	Conver RW 12	F-36 F-42	192 64	6.912 2.688	9.600	2.140	4.48
4.	Dakota RW 11	F-18 F-21 F-36	768 96 96	13.824 2.016 6.912	22.752	2.152	10.57
	Total		2.176	60.288	60.288	7.758	7.77

Sumber : Diolah penulis berdasarkan data yang ada, 2000

Dari data tersebut terlihat bahwa RW yang terpadat adalah RW 12 (blok Conver) dengan luas ruang 4,48 m² per jiwa, dan yang paling tidak padat adalah RW 11 (blok Dakota) dengan luas ruang 10,57 m² per jiwa. Selain itu blok Apron dan Boeing hampir mendekati ketentuan dari DP3KK yaitu antara 7-9 m² per jiwa.

3.4.4 Karakteristik Sosial Ekonomi

Penghuni Rumah Susun Kemayoran telah bercampur antara penduduk yang berasal dari peremajaan dan penduduk pendatang yang membeli ataupun mengontrak rumah. Penghuni yang berasal dari peremajaan biasa menyebut dirinya sebagai "Warga" untuk membedakan dengan penduduk pendatang. Kondisi sosial ekonomi penduduk

pendatang terlihat lebih makmur daripada warga yang berasal dari peremajaan. Hal ini dapat dilihat dari kondisi unit rumah dan kendaraan yang dimiliki.

Unit rumah yang telah dibeli oleh pendatang biasanya langsung direnovasi, contohnya dengan pemasangan keramik dan pintu yang dibuat berlapis dua, yaitu pintu utama dan pintu luar berupa pintu kawat/ram. Hal ini menunjukkan sikap kehati-hatian dalam menerima tamu yang tidak dikenal.

Berbeda dengan kondisi tersebut di atas, kondisi hunian penduduk yang berasal dari peremajaan biasanya lebih sederhana. Walaupun ada beberapa yang sudah merenovasi unit huniannya, sangat jarang yang membuat pintu berlapis dua. Apabila mereka berada di rumah, pintu rumahnya biasanya dibiarkan terbuka dan bersikap ramah dalam menerima tamu. Sebagaimana yang dialami oleh penulis, meskipun baru kenal, mereka selalu langsung menyediakan air minum begitu penulis datang.

Hubungan sosial di Rumah Susun Kemayoran relatif kuat, ditandai dengan adanya kegiatan arisan dan pengajian. Bahkan di blok Apron RT 8, kegiatan arisan diikuti oleh bapak-bapak. Hal tersebut sesuai dengan pendapat Mayer dalam Gilbert dan Gugler (1996:164) bahwa "para migran yang memiliki cara pandang tradisional cenderung melebur ke dalam kelompok masyarakat sekampung yang masih menjunjung tinggi aturan-aturan umum. Selain itu kelompok keagamaan memainkan peranan integratif yang sangat penting bagi beberapa kelompok kaum urban" (Roberts dalam *ibid.*:165), sehingga terlihat adanya kegiatan anak-anak yang mengikuti pengajian yang diadakan setiap sore di musholla-musholla yang berada di masing-masing RW. Kegiatan lainnya yang cukup menonjol setiap sore adalah para remaja yang berolahraga di tempat-tempat terbuka, seperti sepak bola, bola volley, basket dan sebagainya. Bahkan ada yang bermain bola di jalur hijau yang terletak di tepi jalur cepat. Sementara itu para orangtua juga bersantai di taman

sambil mengasuh anak dan berbincang-bincang dengan sesama penghuni, ataupun sambil membeli makanan yang banyak dijajakan.

Kondisi lainnya yang cukup menarik adalah perilaku masyarakat dan penghuni yang belum bisa meninggalkan kebiasaan sebagaimana layaknya hidup di rumah bukan susun (*menempel* di atas tanah). Sebagai contoh ada tukang sol sepatu yang menawarkan jasanya dengan cara masuk dan naik ke lantai atas bangunan rumah susun. Demikian juga dengan kebiasaan memelihara hewan, ada yang membuat bak/kolam pemeliharaan ikan di depan bangunan rusun (di blok Apron), ada yang memelihara burung, bahkan di blok Dakota 5 (tipe 18) ada yang memelihara iguana di balkon unit huniannya.

Jenis usaha yang ada di lantai dasar rusun terdiri dari bermacam-macam kegiatan dagang seperti barang kelontong, sayuran, makanan, bakso, jamu, persewaan CD, wartel, salon, dan sebagainya. Pengurus RW dan RT nampaknya sangat memperhatikan kegiatan usaha yang berada di wilayahnya. Sebagai contoh di blok Boeing, pengurus RW dan RT telah bersepakat bahwa di wilayahnya tidak boleh ada usaha persewaan *video-game* atau *play-station*, karena akan mengganggu kegiatan anak-anak dalam belajar.

3.5 Kondisi Penghuni Rusun yang berasal dari Peremajaan

Kondisi penghuni rusun yang berasal dari peremajaan didapat dari hasil survei yang dilakukan terhadap 94 responden yang berdomisili di berbagai macam tipe hunian di blok Apron, Boeing, Conver dan Dakota. Responden yang berasal dari tipe F-18 sebanyak 16 orang (17%), F-21 sebanyak 21 orang (22%), F-36 sebanyak 30 orang (32%) dan F-42 sebanyak 27 orang (29%). Bila ditinjau per blok, di blok Apron sebanyak 25 orang (27%), blok Boeing dan Conver masing-masing sebanyak 21 orang (22%) dan blok Dakota

sebanyak 27 orang 29%). Data jumlah responden per tipe dan per blok dapat dilihat pada lampiran D tabel D-2.

3.5.1 Karakteristik Sosial Ekonomi

➤ Kepala Keluarga

Dari lampiran D tabel D-3 diketahui bahwa usia kepala keluarga berkisar antara 27 tahun sampai 73 tahun; 6,4% di antaranya adalah perempuan. Bila dibagi menjadi kelompok umur 5 tahunan, kelompok umur 30-35 tahun sampai 51-55 tahun hampir sama jumlahnya yaitu berkisar antara 12-20 %. Kepala keluarga yang berusia diatas 55 tahun cukup besar yaitu sebesar 17%, sehingga terlihat bahwa yang masih tergolong usia kerja sebesar 83%.

Ditinjau dari status perkawinan, sejumlah 88 orang (94%) berstatus kawin, 1 orang (1%) berstatus bujangan, dan 5 orang (5,3%) berstatus janda. Berdasarkan usia kepala keluarga dan status perkawinannya, terlihat bahwa sejumlah 18 orang (19%) tergolong keluarga muda (berusia di bawah 35 tahun) dan apabila mempunyai anak, anaknya belum dewasa. Sisanya sebanyak 80% merupakan keluarga dengan anak-anak yang sudah menjelang remaja, bahkan sudah dewasa.

Tingkat pendidikan kepala keluarga yang terbanyak adalah SLTA sebanyak 41 orang (44%), disusul SLTP sebanyak 20 orang (21%), dan SD sebanyak 18 orang (19%), sedangkan yang tidak sekolah/tidak tamat SD sebesar 4,3%. Selain itu terdapat D3 dan S1 sebanyak 9 orang (9,6%), dan yang cukup mengejutkan adalah adanya kepala keluarga yang berpendidikan S2 sebanyak 2 orang (2%). Dari gambaran tersebut, terlihat bahwa penghuni rusun yang berasal dari peremajaan memiliki pendidikan yang cukup memadai, dan hanya sebagian kecil yang tidak berpendidikan.

Sedangkan apabila ditinjau dari pekerjaan kepala keluarga, prosentase terbesar adalah karyawan perusahaan/swasta sebanyak 31 orang (33%), pedagang sebanyak 19 orang (20%) dan pegawai negeri sipil sebanyak 16 orang (17%).

Tinjauan keterkaitan antara jenis pekerjaan dan tingkat pendidikan yaitu yang bekerja sebagai PNS, berpendidikan setingkat SLTA sebanyak 11 orang, D3 sebanyak 2 orang, S2 sebanyak 2 orang dan tidak tamat SD sebanyak 1 orang. Dengan tingkat pendidikan yang cukup beragam, maka jabatan serta penghasilan yang didapat dari warga yang berprofesi sebagai PNS juga beragam. Selanjutnya yang bekerja sebagai karyawan perusahaan/swasta tingkat pendidikan terbesar adalah SLTA sebanyak 15 orang, SMP sebanyak 11 orang, S1 dan SD masing-masing sebanyak 2 orang. Yang bekerja sebagai buruh industri/bangunan, sesuai dengan jenis pekerjaannya, maka tingkat pendidikannya juga rendah yaitu SD dan SMP. Sedangkan profesi lainnya seperti pedagang, wiraswasta, pensiunan ataupun lainnya, tingkat pendidikannya beragam dari mulai tidak tamat SD sampai S1.

Selain pekerjaan utama, terdapat 32 orang (35%) kepala keluarga yang melakukan pekerjaan sambilan, yaitu 8 orang melakukan usaha jasa, 16 orang berdagang dan 8 orang lagi melakukan kegiatan lainnya, seperti menjadi sopir, mengajar tari, mengajar mengaji, dan lain sebagainya. Dengan adanya pekerjaan sambilan tersebut, maka penghasilan kepala keluarga bisa lebih besar jumlahnya apabila ada pemasukan yang didapat dari pekerjaan sambilan.

➤ **Penghasilan Kepala Keluarga**

Setelah dilakukan tabulasi silang antara pekerjaan dan penghasilan yang diperoleh kepala keluarga (lihat lampiran D tabel D-3), terlihat bahwa kelompok penghasilan terbesar

adalah kelompok 3 (500 ribu-1 juta) sebesar 40,4 %, selanjutnya kelompok 2 (200-500 ribu) sebesar 34%, dan kelompok 1 (kurang dari 200 ribu) sebesar 11,7%. Selain itu ada yang berpenghasilan 1-2 juta sebanyak 8,5 % dan berpenghasilan 2-5 juta sebanyak 3,2 %, sedangkan yang berpenghasilan lebih besar dari 5 juta, tidak ada. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penghasilan penghuni rusun yang berasal dari peremajaan tidak merata, sehingga kondisi ekonominya juga tidak merata.

➤ Usaha di rumah dan lantai dasar

Terdapat 21 orang (22%) yang melakukan kegiatan usaha di rumah, terdiri dari berdagang 9 orang, salon 1 orang, pelayanan kesehatan 2 orang, mengontrakkan kamar 3 orang, lain-lain (seperti biro jasa, sanggar tari, dan lain-lain) sebanyak 6 orang (lihat lampiran D tabel D-4). Sedangkan yang mempunyai usaha di lantai dasar sebanyak 26 orang (28%), terdiri dari berdagang 20 orang, salon/pangkas rambut 2 orang, lain-lain (penjahit, mengajar mengaji, dan lain-lain) 4 orang.

Berdasarkan data tersebut di atas, terdapat 47 orang (50%) yang bisa memperoleh manfaat kegunaan tempat (untuk mencari nafkah) dari bertempat tinggal di Rusun Bandar Kemayoran; sedangkan sisanya sejumlah 50% hanya memanfaatkan Rusun Bandar Kemayoran sebagai tempat tinggal.

➤ Pengeluaran Rumah Tangga

Karena yang memberikan data pengeluaran rumah tangga hanya sebanyak 68 orang (72,3%), maka bagi yang tidak memberikan data pengeluaran rumah tangga diasumsikan pengeluarannya sama dengan penghasilan yang diperoleh kepala keluarga. Kelompok pengeluaran dengan jumlah terbanyak adalah kelompok 500 ribu-1 juta sebanyak 39 orang (41,5%), selanjutnya kelompok 200-500 ribu sebanyak 23 orang

(24,5%), dan kelompok 1-2 juta sebanyak 20 orang (21,3%). Adapun kelompok kurang dari 200 ribu serta kelompok 2-5 juta masing-masing sebanyak 6 orang (6,4%) (lihat lampiran D tabel D-5).

Setelah dilakukan tabulasi silang antara penghasilan kepala keluarga dengan biaya pengeluaran rumah tangga per bulan, terlihat bahwa terdapat 39 orang (41,5%) yang biaya pengeluarannya lebih besar daripada penghasilan kepala keluarga, dan terdapat 5 orang (5,3%) yang pengeluarannya lebih kecil dari penghasilan. Pengeluaran yang lebih besar daripada penghasilan kepala keluarga mungkin saja terjadi, karena terdapat sejumlah keluarga yang anggota keluarganya bekerja dan ikut membiayai pengeluaran rumah tangga.

Arsyad (1999:9-10) menyatakan bahwa di negara maju "*minimum acceptable standard of living*" sebesar US\$ 3.000 tiap tahun, namun ada yang berpendapat antara US\$ 1.000 – US\$ 4.000 tiap keluarga tiap tahun. GNP per kapita di Indonesia pada tahun 1977 adalah US\$ 1.110 per tahun dan digolongkan ke dalam kelompok berpendapatan menengah. Sedangkan negara kelompok berpendapatan rendah dengan GNP tertinggi adalah Azerbaijan dengan GNP US\$ 510. Apabila kehidupan rumah susun di Jakarta dikategorikan seperti negara maju namun dengan standar yang paling rendah, maka pengeluaran minimum adalah US\$ 1.000/keluarga/tahun (1 US\$ ~ Rp 8.000,-) atau Rp 670.000,-/keluarga/bulan.

Berdasarkan uraian di atas serta data yang menyatakan bahwa kelompok pengeluaran terbesar adalah 500 ribu-1 juta serta yang pengeluarannya di atas 500 ribu sejumlah 65 orang (69%), maka dapat disimpulkan bahwa untuk membiayai kehidupan di rusun, pengeluaran minimal yang memadai adalah antara 500 ribu-1 juta.

➤ Dukungan Anggota Keluarga

Terdapat 52 keluarga (55,3%) yang anggota keluarganya bekerja dengan jumlah 1, 2, 3 dan 4 orang per keluarga, sehingga jumlah seluruh anggota keluarga yang bekerja adalah 95 orang. Jenis pekerjaan yang terbesar sebagai karyawan swasta sebanyak 76 orang (80%), PNS 9 orang (9,5%), pedagang 6 orang (6,3%) dan jenis pekerjaan lainnya berjumlah antara 1-2 orang. Ditinjau dari penghasilan anggota keluarga, yang terbanyak antara 200-500 ribu sejumlah 50 orang (52,6%), 500 ribu-1 juta sejumlah 32 orang (33,4%), kurang dari 200 ribu sejumlah 9 orang (9,5%), dan ada yang berpenghasilan antara 2-5 juta sebanyak 1 orang (lihat lampiran D tabel D-6). Berdasarkan data tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa (a) sejumlah 55,3% keluarga di rusun memerlukan dukungan anggota keluarganya untuk ikut membiayai kehidupan di rusun dan (b) terdapat 76 orang anggota keluarga (80%) yang bisa mendapatkan manfaat bertempat tinggal di Rusun Bandar Kemayoran serta mendapatkan lapangan pekerjaan sebagai karyawan perusahaan/swasta dari perusahaan/kantor/industri yang berada di sekitar Bandar Kemayoran.

➤ Tanggungan Anak

Jumlah terbesar sebanyak 34 keluarga (36,2%) mempunyai tanggungan 3 anak, selanjutnya 24 keluarga (25,5%) mempunyai 2 anak, sedangkan yang lainnya dengan jumlah 1 anak, dan 4 sampai 7 anak, bahkan ada 1 keluarga yang mempunyai 11 anak (lihat lampiran D tabel D-7).

Dari 220 data anak yang masih tinggal bersama orang tua, sejumlah 25 anak (11,4%) masih berusia balita dan belum bersekolah. Sejumlah 145 anak berusia antara 5 – 25 tahun masih bersekolah mulai dari TK sampai perguruan tinggi. Jumlah terbesar adalah

SMU 50 orang (34,5%); 71 orang (49%) bersekolah di TK, SD dan SMP; serta 24 orang (16,5%) bersekolah di perguruan tinggi. Yang sudah tidak bersekolah namun masih tinggal bersama orangtua berjumlah 50 orang (22,7%), terdiri dari lulusan SMP 4 orang (8%), SMU 41 orang (82%), akademi dan universitas 5 orang (10%). (Lihat lampiran D tabel D-8). Dari data tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa tingkat pendidikan anak-anak penghuni rusun yang berasal dari peremajaan sudah cukup tinggi, ditandai dengan sejumlah 16,5% yang sekolah di perguruan tinggi dan 10% yang sudah lulus dari akademi/universitas.

➤ **Kepemilikan Fasilitas Pelayanan dan Barang**

Semua keluarga memiliki fasilitas pelayanan air bersih dan gas. Sedangkan fasilitas pelayanan PLN dengan daya listrik 450 VA dimiliki oleh 66 keluarga (70,2%), sisanya sebanyak 29,8% mempunyai daya listrik lebih besar dari 450 VA. Kepemilikan telpon sebanyak 67 keluarga (71,3%). Keluarga yang memiliki sepeda motor sebanyak 48 keluarga (51,1%), mobil sebanyak 12 keluarga (12,8%), kulkas sebanyak 63 keluarga (67,1%), mesin cuci sebanyak 18 keluarga (19,1%), radio/tape sebanyak 74 keluarga (78,7%), TV sebanyak 88 keluarga (93,6%) dan AC sebanyak 6 keluarga (6,4%). Data selengkapnya dapat dilihat dalam lampiran D tabel D-9.

3.5.1 Karakteristik Fisik

➤ **Kondisi Hunian**

Kondisi hunian dapat dilihat dengan membandingkan antara tipe atau luas rumah, jumlah unit yang dimiliki dan jumlah penghuni. Ditinjau dari kepemilikan jumlah unit rusun, tipe 18 sebanyak 1-2 unit per keluarga, tipe 21 sebanyak 1-3 unit per keluarga, tipe 36 sebanyak 1-2 unit per keluarga dan tipe 42 sebanyak 1 unit per keluarga. Tingkat hunian

tipe 18 berkisar antara 2-6 jiwa per unit, bahkan ada 2 unit rumah ($=36 \text{ m}^2$) dihuni oleh 15 jiwa atau 7,5 jiwa/unit. Tipe 21 tingkat huniannya berkisar antara 3-8 jiwa per unit, tipe 36 tingkat huniannya berkisar antara 3-6 jiwa per unit dan tipe 42 tingkat huniannya berkisar antara 4-7 jiwa per unit (lihat lampiran D tabel D-10). Bila dibandingkan dengan kondisi awal pada saat menempati rusun yaitu masing-masing orang mendapatkan luas minimum 7 m^2 , maka seharusnya penghuni maksimum tipe 18 adalah 2 orang, tipe 21 adalah 3 orang, tipe 36 adalah 5 orang dan tipe 42 adalah 6 orang. Dengan demikian terlihat bahwa tingkat hunian per unit rusun tidak merata, ada yang sangat padat terutama pada tipe 18 dan 21, sedangkan pada tipe 36 dan tipe 42 ada yang tetap dan ada yang longgar.

➤ Kondisi Pelayanan

Kondisi yang dinilai adalah keamanan lingkungan, pelayanan air bersih, listrik (PLN), telpon, gas dan kebersihan. Sedangkan pelayanan lift tidak dinilai karena tidak ada lift yang berfungsi.

Pada umumnya kondisi pelayanan dinilai baik untuk listrik, telpon dan gas. Sedangkan untuk keamanan, air bersih dan lingkungan ada yang menilai kurang baik sebesar $\pm 20\%$, bahkan ada yang menilai sangat buruk untuk keamanan dan air bersih (lihat lampiran D tabel D-11). Sedangkan bila ditinjau berdasarkan indeks penilaian, maka pelayanan terbaik adalah gas dan PLN yang mendapat nilai sama yaitu 384, kemudian telpon mendapat nilai 363, air bersih mendapat nilai 360, kebersihan dan keamanan lingkungan masing-masing mendapat nilai 349 dan 348 (lihat lampiran D tabel D-11a). Pelayanan telpon dinilai tidak terlalu baik karena fasilitas telpon umum yang ada banyak yang mengalami kerusakan, sedangkan bagi yang sudah memiliki sambungan telpon, sebagian besar menilai cukup baik. Air bersih juga mendapatkan nilai yang rendah karena

pelayanan air bersih selalu mati pada jam 10 malam, dan baru mengalir lagi pada jam 5-6 pagi. Kebersihan mendapat nilai buruk terutama karena adanya sampah yang menumpuk di tempat pembuangan sampah, yang terendah adalah keamanan yang dinilai sangat rawan karena sering terjadi pencurian kendaraan (mobil dan sepeda motor).

3.5.3 Karakteristik Spasial

➤ Lokasi Kerja

Penghuni asal peremajaan yang tidak bekerja, bekerja di rumah dan di kawasan rumah susun sebanyak 20 orang (21,3%), di kawasan Bandar Kemayoran sejumlah 11 orang (11,7%) dan sisanya sebanyak 63 orang (67%) bekerja di luar Bandar Kemayoran. Untuk biaya transportasi yang paling banyak adalah Rp. 1.000-Rp 2.000 sejumlah 40 orang (42,6%), tanpa biaya sejumlah 23 orang (24,5%) dan Rp 2.000-Rp 5.000 sejumlah 19 orang (20,2%). Data lokasi kerja, waktu tempuh dan biaya transportasi dapat dilihat pada lampiran D tabel D-12. Dari data tersebut terlihat cukup banyak penghuni yang lokasi kerjanya dekat (di kawasan Bandar Kemayoran) sebanyak 33%, serta yang biaya transportasinya relatif murah sebanyak 42,6%. Hal tersebut sesuai dengan teori dari Turner (1972:167) yang menyatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah lebih memprioritaskan lokasi kerja yang dekat.

➤ Moda Transportasi

Moda transportasi yang digunakan oleh 74 orang yang bekerja di luar kawasan rusun, terbanyak adalah bus kota/metromini/mikrolet dan sepeda motor pribadi masing-masing sebanyak 35,1%, serta mobil pribadi sebanyak 12,2% (lihat lampiran D tabel D-13). Dari data tersebut terlihat bahwa penghuni rusun yang berasal dari peremajaan lebih

banyak yang memilih moda transportasi yang murah (bus kota/metromini/mikrolet) dan yang lebih cepat waktu tempuhnya (sepeda motor).

➤ **Aktivitas Harian**

Aktivitas harian yang diteliti terdiri dari kegiatan sekolah, berbelanja dan berobat apabila sakit.

▪ **Lokasi Sekolah**

Dari tabel D-14 (lampiran D) terlihat bahwa dari 145 anak yang bersekolah, lokasi sekolah terbanyak adalah di kawasan Kemayoran sebesar 53,1%, di Jakarta Pusat dan Utara sebesar 28,3%, dan ada yang bersekolah di luar Jabotabek sebesar 7,6%. Dari data tersebut terlihat bahwa jauh lebih banyak yang memilih lokasi sekolah yang dekat dengan rumah.

▪ **Lokasi Belanja dan Berobat**

Sejumlah 52 keluarga (55,3%) melakukan aktivitas belanja sehari-hari dan berobat di luar kawasan rusun, selanjutnya sejumlah 5 keluarga (5,3%) belanja di luar kawasan rusun, namun berobat di kawasan rusun, sedangkan sejumlah 26 keluarga (27,6%) hanya berobat saja yang dilakukan di luar kawasan rusun, namun belanja di kawasan rusun, serta sisanya sejumlah 11 keluarga (11,7%) belanja dan berobat di kawasan rusun (lihat lampiran D tabel D-15). Banyaknya penghuni rusun yang berbelanja di luar kawasan rusun, karena di kawasan rusun tidak tersedia sarana pasar. Yang ada hanya tukang sayur ataupun warung-warung yang menjual sayuran, yang tentunya jumlah dagangannya terbatas dan harganya lebih mahal. Fasilitas kesehatan yang ada berupa Puskesmas yang terletak di belakang Blok Dakota yang pelayanannya juga terbatas, sehingga banyak penghuni rusun yang lebih memilih berobat di luar kawasan rusun.

3.5.4 Alasan Tinggal dan Pilihan Penghuni terhadap tempat tinggalnya

➤ Alasan Tinggal

Alasan yang diberikan oleh penghuni rusun asal peremajaan untuk memilih tinggal di rusun, sejumlah 65 orang (69,1%) karena lokasi yang strategis, sejumlah 40 orang (42,6%) karena adanya program sosial DP3KK, sejumlah 34 orang (36,2%) karena dekat tempat tinggal sebelumnya, sejumlah 31 orang (33%) karena dekat tempat kerja, sejumlah 30 orang (31,9%) karena dekat sekolah anak. Sedangkan dengan alasan lainnya dibawah 30%, serta ada 6 orang (6,4%) melakukannya karena terpaksa/karena adanya gusuran (lihat lampiran D tabel D-16). Dari data tersebut terlihat bahwa sebagian besar penghuni rusun lebih memilih tinggal di rusun Bandar Kemayoran karena lokasinya yang sangat strategis (69,1%) dan hanya sedikit yang karena terpaksa (6,4%).

➤ Status Tempat Tinggal

Dari 94 responden, yang sudah lunas pembayaran rumahnya sejumlah 26 orang (27,7%), sedangkan sisanya masih belum lunas dengan jangka waktu angsuran bervariasi antara 4 – 15 tahun. Yang sudah bertempat tinggal lebih dari 5 tahun, sudah lebih banyak yang lunas yaitu sebanyak 17 orang (68% dari 25 orang). Sedangkan yang bertempat tinggal kurang dari 5 tahun, jumlah yang sudah lunas baru 13% dari 69 orang. Data selengkapnya dalam lampiran D tabel D-17.

➤ Pilihan Penghuni terhadap tempat tinggalnya

Sejumlah 42 orang (44,7%) dari penghuni rusun berkeinginan untuk pindah dari rusun, dengan alasan ingin rumah yang lebih luas sebanyak 61,9%, rumah terlalu sempit sebanyak 45,2%, biaya hidup mahal/tinggi sebanyak 33,3%, letak unit rumah terlalu di atas sebanyak 26,2%, dan alasan lainnya kurang dari 20% (lihat lampiran D tabel D-18 dan

tabel D-19). Dari data tersebut terlihat bahwa problem yang dirasakan oleh penghuni rusun yang paling utama adalah ukuran rumah yang terbatas dan tidak bisa dikembangkan, sedangkan mahalny biaya hidup dan ketinggian letak lantai tidak terlalu menjadi permasalahan. Adapun dari 42 orang yang berkeinginan pindah, yang ingin menjual rumahnya hanya sebanyak 17 orang (40% dari 42 orang) atau 18% dari 94 orang. Sedangkan sisanya berniat untuk mengontrakkan ataupun mewariskan pada anaknya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa sebagian besar penghuni rusun yang berasal dari peremajaan (77 orang atau 82%) masih tetap ingin memiliki rumah susun yang saat ini ditempatinya.

➤ Harapan Penghuni

Hal-hal yang sangat diinginkan oleh penghuni rusun adalah sejumlah 60 orang (63,8%) mengharapkan pelayanan sarana/prasarana ditingkatkan, 57 orang (60,6%) mengharapkan keamanan ditingkatkan, 50 orang (53,2%) mengharapkan disediakannya sarana angkutan umum dekat rusun, dan 36 orang (38,3%) mengharapkan diadakannya lagi program sosial DP3KK. Data selengkapnya dapat dilihat pada lampiran D tabel D-20.

3.6 Karakteristik Unit Rusun yang telah berubah penghuninya dan yang kosong

Kondisi atau status unit rumah diperoleh dari hasil survei yang dilakukan dengan cara mengambil sampel tiap tipe dan tiap tahap pembangunan. Blok rusun yang dilakukan survei status rumahnya dapat dilihat pada lampiran C tabel C-1. Data masing-masing blok dapat dilihat pada lampiran C tabel C-2 sampai C-8 dan gambar C-2 sampai C-8.

Unit rumah yang telah dialihkan melalui dijual maupun dikontrakkan sebesar $\pm 44,3\%$, sedang yang ditinggal dalam keadaan kosong sebesar $\pm 6,9\%$. Rusun tahap II lebih banyak yang dialihkan maupun dibiarkan kosong yaitu sebanyak 59,1%, sedangkan tahap I

sebanyak 41,9%. Karakteristik tiap tipe yang dialihkan dapat dilihat dalam penjelasan berikut ini, sedangkan data selengkapnya dalam lampiran C tabel C-9 sampai C-14.

➤ **Tipe 18**

Tipe 18 tahap I yang dialihkan sebesar 42.1% dan jumlah terbesar terletak di lantai 3 sebesar 73,3%. Sedangkan untuk tahap II dialihkan sebesar 78% dengan jumlah yang merata antara lantai 2 sampai lantai 5.

➤ **Tipe 21**

Tipe 21 tahap I yang dialihkan sebesar 18% dan jumlah terbesar yang dialihkan terletak di lantai 5 sebesar 30%, sedangkan lantai 2 sampai lantai 4 rata-rata 14,4%. Unit rusun yang kosong terletak di lantai 3 sebesar 2,2%. Sedangkan untuk tahap II dialihkan sebesar 17%, dengan jumlah terbesar di lantai 3 sebesar 27,3% dan lantai 4 sebesar 25%. Unit rusun yang kosong cukup besar jumlahnya, yaitu 26,6%, dengan jumlah terbesar di lantai 2 sebesar 58,3% dan lantai 3 sebesar 31,8%.

➤ **Tipe 36**

Tipe 36 yang dialihkan tahap I sebesar 52,6% dengan jumlah yang merata dari lantai 2 sampai lantai 5, sedang yang kosong sebesar 9,5% terletak merata dari lantai 2 sampai lantai 5. Adapun untuk tahap II dialihkan sebesar 64,1% dengan jumlah terbesar di lantai 2 dan lantai 4 masing-masing sebesar 81,3%, lantai 3 dan lantai 5 masing-masing 50% dan 43,8%.

➤ **Tipe 42**

Tipe 42 hanya terdapat pada tahap II dan sudah dialihkan sebesar 59,4%. Jumlah terbesar terletak di lantai 2 sebesar 81,3%, lantai 3 dan lantai 4 masing-masing 56,3%, serta lantai 5 sebesar 43,8%.

BAB IV

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PENGHUNI RUSUN UNTUK MEMILIH TETAP TINGGAL

4.1 Analisis Unit Rusun yang Berubah Penghuninya dan yang Kosong

“Berbagai alasan yang menyebabkan seseorang memutuskan untuk pindah antara lain siklus hidup/ukuran rumah, umur rumah/model rumah, biaya, kondisi lingkungan, terpaksa, aksesibilitas dan lain-lain (Ley, 1983:241); atau dapat dikelompokkan menjadi karakteristik rumah, sosio-ekonomi dan keluarga “(*ibid.*:251).

Berdasarkan teori tersebut, untuk mengetahui unit rusun yang berubah penghuninya dan yang kosong, dilakukan tinjauan :

– Aspek fisik :

- luas/ukuran rumah ~ ukuran rumah
- desain/tahap pembangunan ~ umur rumah/model rumah
- kualitas bangunan ~ kondisi lingkungan

– Letak lantai ~ aksesibilitas

Sedangkan untuk unit rumah yang kosong dilakukan tinjauan kualitas bangunan ~ terpaksa (karena bangunan rusak, bocor, sudah tua, kualitas yang jelek).

Adapun hasil dari analisis tersebut, dapat digunakan sebagai penunjang dalam melakukan analisis kualitatif terhadap faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal; serta sebagai masukan dalam memberikan rekomendasi pola pembangunan rumah susun yang dilaksanakan dalam rangka peremajaan kota.

4.1.1 Analisis Unit Rusun yang Berubah Penghuninya

➤ Aspek Fisik

Analisis aspek fisik (luas/ukuran rumah) dilakukan dengan cara menghitung besarnya prosentase unit hunian yang dialihkan per tipe (lihat lampiran C gambar C-10).

Data tersebut kemudian disusun dimulai dari yang terbesar, sebagai berikut:

TABEL IV.1
PROSENTASE UNIT RUMAH YANG BERUBAH PENGHUNINYA
BERDASARKAN TIPE RUMAH (ANALISIS KARAKTERISTIK FISIK)

No.	Tipe	Jumlah yang berubah penghuninya (%)
1.	18	60,3
2.	42	59,4
3.	36	57,2
4.	21	17,5

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Selanjutnya dilakukan tinjauan aspek desain dan kualitas bangunan, yaitu berdasarkan jumlah unit hunian yang dialihkan per tipe dan per tahap pembangunan (lihat lampiran C tabel C-10), dengan hasil analisis sebagai berikut :

TABEL IV.2.
PROSENTASE UNIT RUMAH YANG BERUBAH PENGHUNINYA
BERDASARKAN TIPE DAN TAHAP PEMBANGUNAN
(ANALISIS ASPEK DESAIN DAN KUALITAS BANGUNAN)

No.	Tipe – tahap	Jumlah yang berubah penghuninya (%)
1.	18 – II	78,0
2.	36 – II	64,1
3.	42 – II	59,4
4.	36 – I	52,6
5.	18 – I	42,1
6.	21 – I	18,0
7.	21 – II	17,0

Sumber : Hasil Analisis, 2000

➤ Letak lantai

Analisis letak lantai ditinjau berdasarkan jumlah unit hunian yang dialihkan per lantai dari seluruh tipe unit hunian (lihat lampiran C gambar C-11).

Adapun hasilnya analisisnya adalah sebagai berikut :

TABEL IV.3.
PROSENTASE UNIT RUMAH YANG BERUBAH PENGHUNINYA
BERDASARKAN LETAK LANTAI

No.	Lantai	Jumlah yang berubah penghuninya (%)
1.	4	47,4
2.	3	46,5
3.	2	44,2
4.	5	38,9

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Selanjutnya dari jumlah unit hunian per lantai per blok bangunan yang berubah penghuninya $\geq 50\%$, dilakukan tinjauan berdasarkan tipe, tahap pembangunan dan letak lantai secara bersama-sama (data dalam lampiran C tabel C-12). Adapun hasil analisisnya adalah sebagai berikut:

TABEL IV.4.
PROSENTASE UNIT RUMAH YANG BERUBAH PENGHUNINYA
BERDASARKAN TIPE, TAHAP DAN LETAK LANTAI RUMAH

No.	Tipe -Tahap	Lantai	Jumlah yang berubah penghuninya per lantai		Keterangan
			Unit	% *)	
1.	18-II	3	10	83,3	*) Prosentase dihitung berdasarkan jumlah unit per lantai blok bangunan yang diperuntukkan bagi warga peremajaan, sehingga apabila jumlah unit yang disediakan sedikit, maka prosentase bisa lebih besar
2.	36-II	4	13	81,3	
3.	42-II	2	13	81,3	
4.	36-II	2	13	81,3	
5.	18-II	2	13	81,3	
6.	18-II	4	12	75,0	
7.	18-II	5	11	73,3	
8.	18-I	3	11	73,3	
9.	36-I	4	14	58,3	
10.	42-II	4	9	56,3	
11.	42-II	3	9	56,3	
12.	36-I	5	13	54,2	
13.	36-I	3	12	50,0	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

➤ Pembahasan

Berdasarkan analisis terhadap unit rusun yang berubah penghuninya, terlihat bahwa unit rusun yang paling banyak berubah penghuninya adalah tipe 18, diikuti oleh tipe 42 dan tipe 36; dan jumlahnya hampir sama yaitu $\pm 60\%$. Sedangkan tipe 21

hanya sedikit, yaitu kurang dari 20%. Apabila ditinjau berdasarkan tipe dan tahap pembangunan (analisis aspek desain dan kualitas bangunan), terlihat bahwa unit rusun yang paling banyak berubah penghuninya adalah tipe 18 tahap II, diikuti tipe 36 tahap II dan tipe 42 tahap II. Di samping itu juga terlihat bahwa tipe 36 tahap I dan tipe 18 tahap I yang berubah penghuninya juga cukup besar, yaitu masing-masing 52,6% dan 42,1%. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan :

- Berdasarkan tipe rumah, unit rusun tipe 18 baik tahap I maupun tahap II telah berubah penghuninya dalam jumlah yang cukup besar, yaitu 78% dan 42,1%. Hal tersebut menunjukkan bahwa tipe 18 ditinjau dari segi luas bangunan dan desain bangunan, ternyata tidak disukai oleh penghuni rusun, sehingga penghuni cenderung menjual/mengontrakkan pada orang lain. Dari segi desain bangunan, hal tersebut terutama disebabkan penempatan/ penggunaan dapur dan kamar mandi bersama. Bila dibandingkan dengan hasil penelitian Ley (1983) ternyata ukuran rumah dan model rumah menempati posisi teratas penyebab seseorang memutuskan untuk pindah. Selain itu bila dibandingkan dengan penelitian McCann dalam Ley (1983) ternyata rumah yang penyewa dan pemiliknya tinggal bersama mempunyai nilai koefisien korelasi pengalihan rumah cukup tinggi yaitu 0,795; sedangkan tinggal bersama dengan bukan keluarga nilai koefisien korelasinya adalah 0,721. Sehingga secara umum dapat disimpulkan bahwa penyebab unit rusun tipe 18 berubah penghuninya adalah karena ukuran rumah yang sempit, serta penggunaan kamar mandi dan dapur bersama.
- Berdasarkan tahap pembangunan, terlihat bahwa tipe 36 dan tipe 42 tahap II telah berubah penghuninya dalam jumlah yang cukup besar, yaitu 64,1% dan 59,4%. Hal tersebut dapat terjadi karena tipe 36 dan tipe 42 tahap II mempunyai kualitas fisik dan desain yang cukup baik (lihat subbab 3.4.2), sehingga menarik minat bagi orang-orang

yang tidak berasal dari kawasan peremajaan. Sesuai dengan pendapat Gilbert dan Gugler (1996:135) bahwa "Dampak penggusuran terdiri dari adanya biaya transportasi, biaya sewa dan biaya pelayanan yang semakin tinggi, serta pemisahan jaringan sosial informal yang sebelumnya sudah mampu membantu ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah". Selain itu dijumpai pengalaman umum yang terjadi di seluruh kota di negara berkembang bahwa "golongan miskin berkurang akomodasinya, sedangkan golongan berpendapatan menengah makin mendapatkan posisi di perkotaan". Pemerintah membangun dengan standar arsitektur yang terlalu tinggi tanpa ada pemahaman yang jelas terhadap kebutuhan golongan miskin, sehingga mengakibatkan "golongan miskin seringkali menjual hak miliknya kepada golongan baru". Golongan miskin memiliki respons yang rasional dan inovatif dalam menangkap peluang-peluang kehidupannya (*ibid.*:111). Rumah juga dapat digunakan sebagai obyek ekonomi (Goudzwaard dan de Lange, 1998:65).

Dengan demikian perubahan penghuni yang terdapat di rumah susun Bandar Kemayoran tidak terlepas dari teori "*demand and supply*", yaitu adanya peminat yang ingin membeli rumah susun dan ada yang mau menjualnya, sehingga apabila tercapai kesepakatan, maka terjadilah transaksi. Selain itu juga terbukti bahwa rumah dapat diberlakukan sebagai obyek ekonomi yang sah. Meskipun seakan-akan terjadi transaksi yang saling menguntungkan, pada kenyataannya yang mendapat keuntungan lebih besar adalah golongan menengah ke atas. Mereka dapat memperoleh rumah dengan harga yang murah dan mendapat subsidi dari pemerintah serta mendapatkan lokasi yang sangat strategis. Apabila ditinjau lebih jauh lagi prospeknya di masa mendatang dan mengingat harga tanah akan terus meningkat, maka keuntungan yang diperoleh oleh golongan menengah ke atas yang telah membeli rumah susun tersebut akan

semakin besar. Lagipula transaksi yang dilakukan biasanya dilakukan “di bawah tangan”, yaitu para pembeli masih tetap menggunakan nama pemilik semula, sehingga tidak ada pemasukan yang dapat diterima oleh pemerintah dari transaksi tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena belum adanya kepastian hukum dan sanksi yang diberlakukan dengan tegas, serta kurang pedulinya masyarakat terhadap perubahan-perubahan yang terjadi di sekitarnya.

Hal sebaliknya terjadi pada penghuni semula yang berasal dari peremajaan. Apabila mereka dapat memanfaatkan uang yang diperoleh secara tepat, misalnya dengan kembali ke kampung halamannya, membeli rumah yang memadai, dan sisa uangnya digunakan sebagai modal usaha, maka hal tersebut merupakan suatu tindakan yang sangat baik, sehingga ada harapan bagi mereka memperoleh taraf kehidupan yang lebih baik. Namun apabila uang yang diperoleh hanya digunakan untuk keperluan sesaat, misal menyewa akomodasi yang murah di permukiman kumuh juga dan sisa uangnya hanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif, maka kehidupan mereka akan tetap miskin bahkan bisa menjadi lebih buruk lagi.

- Berdasarkan letak lantai, terlihat bahwa unit rusun yang banyak berubah penghuninya adalah di lantai 2, yaitu terjadi di tipe 42, 36 dan 18 yang semuanya adalah tahap II. Apabila dikaitkan lagi dengan kualitas bangunan, maka dapat diidentifikasi bahwa unit rusun tahap II di lantai 2 lebih banyak yang berminat, sehingga penghuni semula cenderung memanfaatkan rumah tersebut sebagai obyek ekonomi, baik secara dijual maupun dikontrakkan. Sebagai bandingannya terlihat bahwa tipe 36 dan 42 tahap II yang terletak di lantai 5 kurang peminat, sehingga yang berubah penghuninya kurang dari 50%, sehingga dapat disimpulkan lagi bahwa perubahan penghuni tersebut dapat terjadi akibat berlakunya teori “*demand and supply*”.

4.1.2 Analisis Unit Rusun yang Kosong

Untuk mengetahui penyebab unit rusun kosong, dilakukan tinjauan kualitas bangunan terhadap unit rumah yang kosong; dilakukan dengan cara menghitung besarnya prosentase unit hunian yang kosong per blok (lihat lampiran C tabel C-10). Data tersebut kemudian disusun dimulai dari yang terbesar, sebagai berikut :

TABEL IV.5
PROSENTASE UNIT RUMAH YANG KOSONG PER TIPE PER TAHAP
(ANALISIS KUALITAS BANGUNAN)

No.	Tipe – Tahap	Jumlah yang kosong (%)
1.	21 – II	26,6
2.	36 – II	9,5
3.	21 – I	2,2

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Apabila ditinjau lebih jauh tentang kondisi bangunan yang kosong, maka hal-hal yang menyebabkan unit rumah dibiarkan kosong, berdasarkan tinjauan per lantai bangunan adalah sebagai berikut :

TABEL IV.6
PROSENTASE UNIT RUMAH YANG KOSONG PER TIPE-TAHAP-LANTAI

No.	Tipe-Tahap	Lantai	Jumlah yang kosong per lantai	
			Unit	%
1.	21-II	2	14	58,3
2.	21-II	3	7	31,8
3.	21-II	4	3	12,5
4.	36-I	5	3	12,5
5.	36-I	3	3	12,5
6.	21-I	4	2	9,1
7.	36-I	2	2	8,7
8.	36-I	4	1	4,2
9.	21-II	5	1	4,2

Sumber : Hasil Analisis, 2000

➤ Pembahasan

Berdasarkan data di atas terlihat bahwa unit rusun yang dibiarkan kosong paling banyak terdapat pada bangunan tipe 21 tahap II, yaitu sebesar 26,6%; selanjutnya pada tipe 36 tahap I sebesar 9,5%. Mengingat tipe 21 tahap II yang dibangun hanya 1 blok yaitu blok

Apron 8, serta berdasarkan informasi ketua RT dan hasil pengamatan lapangan, dapat diidentifikasi bahwa blok Apron 8 dibangun dengan kualitas yang kurang baik, sehingga banyak dijumpai adanya kebocoran, berupa kebocoran pipa air bersih maupun saluran air limbah.

Merujuk pada pendapat Gilbert dan Gugler (1996:137) bahwa pengalaman pemerintah negara berkembang dalam membangun perumahan diragukan nilainya. Ada yang berkualitas tinggi, namun ada juga yang berkualitas rendah sehingga mengalienasikan keluarga-keluarga yang menempatnya (Drakakis-Smith dalam *ibid.*:137). Perhimpunan komunitas terbukti cukup efektif dalam pemeliharaan dan pemenuhan kebutuhan fasilitas umum dalam kompleks perumahan (*Urban Land Institute*, 1990:290).

Berdasarkan analisis data dan beberapa pendapat tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penyebab utama rumah ditinggal dalam keadaan kosong adalah masalah kualitas bangunan. Karena kualitasnya jelek, maka tidak ada yang berminat untuk membeli/mengontraknya (teori konsumen “ingin mendapatkan barang bagus dengan harga murah”). Terdapat dua macam penyebab kualitas yang buruk, yaitu (1) karena konstruksi yang buruk dan (2) karena tidak adanya pemeliharaan.

Kualitas bangunan yang buruk karena konstruksi yang buruk terjadi pada tipe 21 tahap II; sedangkan kualitas bangunan yang buruk karena kurangnya pemeliharaan, dapat dibuktikan dengan adanya unit rumah yang dibiarkan kosong pada tipe 36 tahap I sebesar 9,5%. Kondisi tersebut menimbulkan kerugian yang sangat besar, terutama bagi penghuni karena tidak bisa memperoleh manfaat dari barang yang menjadi hak miliknya. Kualitas bangunan yang buruk tersebut merupakan hal yang sangat krusial bagi rumah susun, karena untuk memperbaikinya memerlukan teknologi khusus yang tidak dapat dilakukan secara sembarangan. Apabila bangunan yang rusak dibiarkan tanpa adanya perbaikan, akan

memperburuk kondisi bangunan secara keseluruhan, dan akan menurunkan kualitas lingkungan.

Selain itu apabila ditinjau dari segi biaya, blok Apron 8 (tipe 21) yang kosong sebanyak 26,6% atau 25 unit. Bila dikalikan dengan harga rata-rata unit rusun tipe 21 tanpa mempertimbangkan letak lantai (=Rp 12.384.000,-), maka biaya sejumlah Rp 309.600.000,- tidak dapat diambil manfaatnya. Blok Dakota 2 (tipe 36) yang kosong 9,5 % atau 9 unit. Bila dikalikan dengan harga rata-rata unit rusun tipe 36 tanpa mempertimbangkan letak lantai (= Rp 19.046.500), maka biaya sejumlah Rp 171.418.500,- juga tidak dapat diambil manfaatnya. Jumlah tersebut akan makin besar lagi apabila ditinjau seluruh unit rusun yang ada.

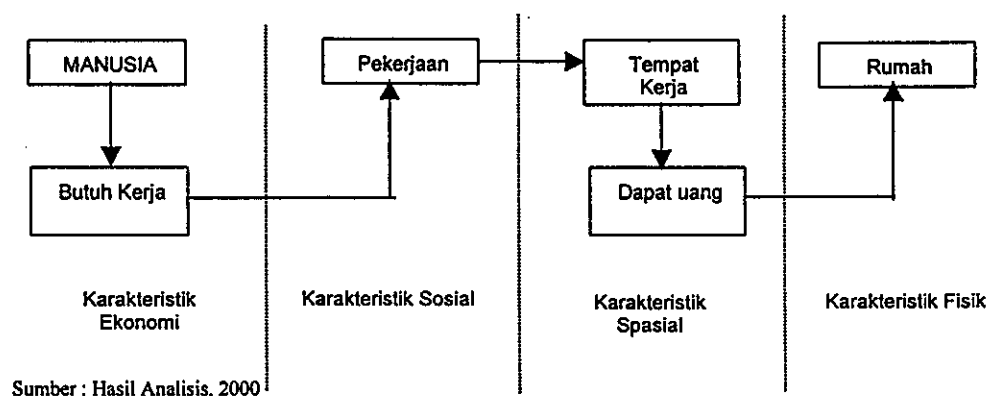
Berdasarkan pembahasan tersebut di atas, terlihat bahwa banyak terjadi pemborosan-pemborosan yang dilakukan oleh proyek-proyek pemerintah, khususnya rumah susun yang dibangun di Bandar Kemayoran. Nampaknya pemerintah sendiri, baik Perum Perumnas maupun DP3KK tidak/belum melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan peremajaan kota tersebut. Hal tersebut terbukti dengan masih dibangunnya rusun tahap III dan nampaknya tidak ada upaya untuk melakukan perubahan/penyesuaian program. Kenyataan yang nampak adalah pembangunan rusun tahap III dilakukan sendiri oleh DP3KK tanpa melibatkan Perum Perumnas, sehingga hal tersebut lebih memperburuk citra pemerintah di mata masyarakat. Oleh karenanya hal-hal yang perlu dilakukan oleh pemerintah adalah bagaimana memahami keinginan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumahnya, dan pemerintah lebih baik berperan sebagai fasilitator daripada sebagai penyedia rumah.

4.1 Analisis Karakteristik Ekonomi

Berdasarkan penelitian selama dua dekade, mayoritas penduduk melakukan migrasi karena alasan ekonomi (Gilbert & Gugler, 1996:60) dan perumahan merupakan dimensi kemiskinan yang paling nyata (ibid.:107). Bila ditelaah lebih jauh, maka permasalahan mendasar yang dihadapi oleh orang miskin adalah keterbatasan sumberdaya dan aksesibilitas. Orang miskin tidak mempunyai uang, dan untuk memperoleh uang perlu kerja. Tempat kerja dipilih yang terdekat karena tidak mempunyai biaya/alat transportasi. Uang yang diperoleh dari hasil kerja dapat dipakai untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan untuk membayar akomodasi yang sesuai.

Bila ditinjau lebih luas terhadap kebutuhan manusia, Smith dan Marx dalam Goudzwaard dan de Lange (1998:59) berpendapat bahwa “tenaga kerja adalah yang menghasilkan kesejahteraan manusia”, maka prioritas utama yang diperlukan oleh manusia untuk mencapai kesejahteraan hidupnya adalah kerja (karakteristik ekonomi), kerja terdiri dari berbagai macam profesi (karakteristik sosial), dan dilakukan di tempat kerja (karakteristik spasial), akhirnya hasil kerja dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan akan rumah (karakteristik fisik). Selengkapny pola pikir realita kebutuhan manusia dapat dilihat pada gambar 4.1 di bawah ini.

GAMBAR 4.1
POLA PIKIR REALITA KEBUTUHAN MANUSIA



Berdasarkan pola pikir tersebut, maka analisis yang dilakukan dimulai dari karakteristik ekonomi, karakteristik sosial, karakteristik spasial dan karakteristik fisik. Tentang karakteristik sosial, tidak dianalisis secara khusus pengelompokannya, karena dari data-data yang ada sudah bisa langsung diolah untuk keperluan analisis korelasi yang digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh.

Masyarakat yang berasal dari permukiman kumuh mempunyai latar belakang sosial ekonomi yang berbeda-beda, sehingga response-nya dalam menyesuaikan kehidupan di rumah susun juga berbeda-beda. Dari 94 responden, hanya 69 responden (73%) yang mengisi data pengeluaran rumah tangga, dan terdapat 39 responden yang jumlah pengeluaran rumah tangganya lebih besar dari penghasilan kepala keluarga (lihat subbab 3.5.1).

Melihat kondisi tersebut, maka perlu dilakukan analisis klasifikasi pengeluaran rumah tangga dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- (a) Uji statistik deskriptif terhadap pengeluaran rumah tangga, yang terdiri dari biaya konsumsi, biaya angsuran rumah, biaya fasilitas (listrik, air, gas, telpon), biaya pendidikan dan biaya transport.
- (b) Uji Mann-Whitney U, untuk mengetahui apakah ada hubungan yang signifikan antara penghasilan kepala keluarga dan dukungan anggota keluarga.

Uji Mann Whitney U adalah uji nonparametrik yang setara dengan t test, yaitu untuk menguji apakah 2 kelompok sampel berasal dari populasi yang sama.

- (c) uji Kruskal-Wallis H, untuk mengetahui apakah ada hubungan yang signifikan antara penghasilan kepala keluarga dan besarnya pengeluaran rumah tangga

Uji Kruskal-Wallis H adalah uji nonparametrik yang setara dengan one-way ANOVA, yaitu untuk menguji apakah beberapa sampel independen berasal dari populasi yang sama.

Apabila tidak terdapat keselarasan antara pengeluaran rumah tangga dan penghasilan kepala keluarga, maka dilakukan penggabungan penghasilan kepala keluarga dengan penghasilan anggota keluarga yang bekerja, dan selanjutnya dilakukan uji keselarasan Kendall W.

Uji keselarasan Kendall W adalah uji nonparametrik yang digunakan untuk mengetahui sejauh mana dua himpunan peringkat dan n individu selaras ataukah tidak.

4.2.1 Analisis Pengeluaran Rumah Tangga

Untuk mengetahui karakteristik pengeluaran rumah tangga dilakukan perhitungan distribusi frekuensi untuk masing-masing jenis pengeluaran (lihat lampiran F tabel F-1).

Adapun analisisnya adalah sebagai berikut :

➤ Analisis Biaya Konsumsi

- N atau jumlah data yang valid adalah 69 buah (73,4% dari 94 data yang masuk).
- Mean atau rata-rata biaya konsumsi adalah Rp 473.463,77 per bulan, dengan standard error Rp 38.742,74. Pada tingkat kepercayaan 95%, rata-rata biaya konsumsi menjadi rata-rata ± 2 standard error of mean (angka 2 digunakan karena tingkat kepercayaan 95%), maka rata-rata biaya konsumsi antara Rp 395.978 sampai Rp 550.949.
- Median atau titik tengah data adalah Rp 400.000.
- Standar deviasi adalah Rp 321.821,41 dan varians adalah Rp 103.569 juta. Dengan tingkat kepercayaan 95%, maka dispersi rata-rata biaya konsumsi menjadi : Rp 473.463,77 ± 2 standar deviasi, sehingga hasilnya adalah antara - Rp 170.179 sampai Rp 1.117.106. Dari data yang ada diketahui bahwa biaya konsumsi minimum adalah Rp 80.000 dan maksimum Rp 1.500.000; sehingga dapat

disimpulkan bahwa biaya konsumsi penghuni rusun yang berasal dari peremajaan tidak merata, yaitu ada yang sangat rendah dan ada yang sangat tinggi.

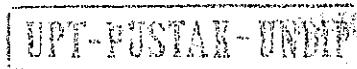
- Rasio Skewness adalah $1,668/0,289 = 5,771$ dan Rasio Kurtosis adalah $2,938/0,570 = 5,154$. Nilai keduanya berada di luar -2 sampai $+2$, sehingga dapat disimpulkan besarnya biaya konsumsi tidak merata.

Rasio Skewness adalah suatu ukuran ketidaksimetrisan distribusi. Distribusi normal simetris apabila nilai Skewness adalah 0. Distribusi berbentuk signifikatif positif apabila memiliki nilai Skewness positif dengan nilai maksimum $+2$, dan signifikan negatif apabila memiliki nilai Skewness negatif dengan nilai minimum -2 .

Rasio Kurtosis adalah suatu ukuran pengelompokan data observasi dari titik pusat. Untuk distribusi normal, nilai statistik kurtosis adalah 0. Kurtosis positif mengindikasikan bahwa kelompok observasi memiliki kurva lebih panjang daripada distribusi normal dengan nilai maksimum $+2$. Sedangkan kurtosis negatif memiliki kurva lebih pendek dengan nilai minimum -2 .

Sumber : program SPSS versi 10.0.

- Biaya Konsumsi minimum Rp 80.000 dan maksimum Rp 1.500.000, dengan range Rp 1.420.000.
- Angka Persentil :
 - a. Rata-rata biaya konsumsi 10% responden dibawah Rp 150.000.
 - b. Rata-rata biaya konsumsi 25% responden dibawah Rp 275.000.
 - c. Rata-rata biaya konsumsi 50% responden dibawah Rp 400.000.
 - d. Rata-rata biaya konsumsi 75% responden dibawah Rp 600.000.
 - e. Rata-rata biaya konsumsi 90% responden dibawah Rp 1.000.000.
- Berdasarkan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa besarnya biaya konsumsi penghuni rusun yang berasal dari peremajaan tidak merata yaitu 10% dengan biaya konsumsi di bawah Rp 150.000 dan 10% di atas Rp 1.000.000, serta terdapat 50% responden yang biaya konsumsinya antara Rp 275.000 sampai Rp 600.000.



Pembahasan :

Sayogya dalam Reksohadiprodjo & Karseno (1997:123) berpendapat bahwa *untuk mengukur kemiskinan dipakai kebutuhan fisik minimum yaitu untuk orang kota 30 kg beras*. Bila diperhitungkan harga beras termurah di Jakarta adalah Rp 2.500,-/kg, maka kebutuhannya adalah Rp 75.000,- per orang per bulan. Selain itu Djojohadikusumo (*ibid.*:122) berpendapat bahwa *garis kemiskinan di Indonesia adalah US\$ 75 per tahun* atau Rp 600.000,- (1 US\$ ~ Rp 8.000,-) atau Rp 50.000,- per bulan. Karena kebutuhan tersebut untuk 1 orang, maka dilakukan pengecekan terhadap responden dengan jumlah pengeluaran terkecil (Rp 80.000,-) dibanding jumlah anggota keluarganya, dan ternyata memiliki 3 anak yang sudah bekerja. Berdasarkan fakta tersebut, penulis berasumsi bahwa responden membatasi biaya konsumsi tersebut untuk dirinya dan istrinya saja. Apabila dibandingkan dengan kebutuhan fisik minimum, maka orang tersebut termasuk dalam golongan orang miskin.

➤ Analisis Biaya Angsuran Rumah

- N atau jumlah data yang valid adalah 65 buah (95,6% dari 68 responden yang rumahnya belum lunas).
- Biaya angsuran rumah tidak dianalisis lebih lanjut karena sudah ada ketentuan dari DP3KK tentang besarnya nilai angsuran minimum untuk tiap-tiap tipe rumah, sehingga data yang tidak terisi dapat diisikan dengan nilai angsuran minimum.

➤ Analisis Biaya Fasilitas (Listrik, Air, Gas, Telpon, dan lain-lain)

- N atau jumlah data yang valid adalah 82 buah (87,2% dari 94 data yang masuk).
- Mean atau rata-rata biaya fasilitas adalah Rp 124.298,78 per bulan, dengan standard error Rp 9.653,37. Pada tingkat kepercayaan 95%, rata-rata biaya fasilitas menjadi

rata-rata ± 2 standard error of mean (angka 2 digunakan karena tingkat kepercayaan 95%), maka rata-rata biaya fasilitas antara Rp 104.992 sampai Rp 143.605,52.

- Median atau titik tengah data adalah Rp 100.000.
- Standar deviasi adalah Rp 87.415 dan varians adalah Rp 641.381.850. Dengan tingkat kepercayaan 95%, maka dispersi rata-rata biaya fasilitas menjadi : Rp $124.298,78 \pm 2$ standar deviasi, sehingga hasilnya adalah antara - Rp 50.531,22 sampai Rp 299.128,78. Dari data yang ada diketahui bahwa biaya fasilitas minimum adalah Rp 10.000 dan maksimum Rp 400.000; sehingga dapat disimpulkan bahwa biaya fasilitas penghuni rusun yang berasal dari peremajaan tidak merata, yaitu ada yang sangat rendah dan ada yang sangat tinggi.
- Rasio Skewness adalah $1,107/0,266 = 4.161$ dan Rasio Kurtosis adalah $0,807/0,526 = 1.534$. Nilai Ratio Skewness berada di luar -2 sampai $+2$ dan nilai Rasio Kurtosis berada di antara -2 dan $+2$, namun lebih mendekati 2, sehingga dapat disimpulkan besarnya biaya fasilitas tidak merata.
- Biaya Fasilitas minimum Rp 10.000 dan maksimum Rp 400.000, dengan range Rp 390.000.
- Angka Persentil :
 - a. Rata-rata biaya fasilitas 10% responden dibawah Rp 30.000.
 - b. Rata-rata biaya fasilitas 25% responden dibawah Rp 50.000.
 - c. Rata-rata biaya fasilitas 50% responden dibawah Rp 100.000.
 - d. Rata-rata biaya fasilitas 75% responden dibawah Rp 162.500.
 - e. Rata-rata biaya fasilitas 90% responden dibawah Rp 291.000.
- Berdasarkan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa besarnya biaya fasilitas penghuni rusun yang berasal dari peremajaan dapat dikatakan kurang berdistribusi

normal. Hal tersebut disebabkan biaya fasilitas tergantung pada besarnya daya listrik yang dimiliki, kepemilikan telpon, alat-alat elektronik serta jumlah anggota keluarga yang akan dianalisis pada bagian lain.

➤ **Analisis Biaya Pendidikan**

- N atau jumlah data yang valid adalah 62 buah (66% dari 94 data yang masuk).
- Mean atau rata-rata biaya pendidikan adalah Rp 137.580,65 per bulan, dengan standard error Rp 17.272. Pada tingkat kepercayaan 95%, rata-rata biaya pendidikan menjadi rata-rata ± 2 standard error of mean (angka 2 digunakan karena tingkat kepercayaan 95%), maka rata-rata biaya pendidikan antara Rp 103.036,65 sampai Rp 172.124,65.
- Median atau titik tengah data adalah Rp 100.000.
- Standar deviasi adalah Rp 135.999,83 dan varians adalah Rp 8.495.952.406. Dengan tingkat kepercayaan 95%, maka dispersi rata-rata biaya pendidikan menjadi : Rp 137.580,65 ± 2 standar deviasi, sehingga hasilnya adalah antara - Rp 134.419 sampai Rp 409.580,31. Dari data yang ada diketahui bahwa biaya pendidikan minimum adalah Rp 7.500 dan maksimum Rp 585.000; sehingga dapat disimpulkan bahwa biaya pendidikan penghuni rusun yang berasal dari peremajaan tidak merata, yaitu ada yang sangat rendah dan ada yang sangat tinggi.
- Rasio Skewness adalah $1,569/0,304 = 5.161$ dan Rasio Kurtosis adalah $1.998/0,599 = 3.335$. Nilai keduanya berada di luar -2 sampai $+2$, sehingga dapat disimpulkan besarnya biaya pendidikan tidak merata.
- Biaya Pendidikan minimum Rp 7.500 dan maksimum Rp 585.000, dengan range Rp 577.500.

- Angka Persentil :
 - a. Rata-rata biaya pendidikan 10% responden dibawah Rp 20.750.
 - b. Rata-rata biaya pendidikan 25% responden dibawah Rp 37.500.
 - c. Rata-rata biaya pendidikan 50% responden dibawah Rp 100.000.
 - d. Rata-rata biaya pendidikan 75% responden dibawah Rp 200.000.
 - e. Rata-rata biaya pendidikan 90% responden dibawah Rp 335.000.
- Berdasarkan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa besarnya biaya pendidikan penghuni rusun yang berasal dari peremajaan tidak berdistribusi normal. Hal tersebut disebabkan biaya pendidikan tergantung pada jumlah anak yang sekolah, tingkat pendidikan serta lokasi sekolah.

➤ Analisis Biaya Transport

- N atau jumlah data yang valid adalah 56 buah (60% dari 94 data yang masuk).
- Mean atau rata-rata biaya transport adalah Rp 133.389,29 per bulan, dengan standard error Rp 16.266,90. Pada tingkat kepercayaan 95%, rata-rata biaya transport menjadi rata-rata ± 2 standard error of mean (angka 2 digunakan karena tingkat kepercayaan 95%), maka rata-rata biaya transport antara Rp 100.855,49 sampai Rp 165.923,09.
- Median atau titik tengah data adalah Rp 100.000.
- Standar deviasi adalah Rp 121.730,37 dan varians adalah Rp 14.818.282.792. Dengan tingkat kepercayaan 95%, maka dispersi rata-rata biaya transport menjadi : Rp 133.389,29 ± 2 standar deviasi, sehingga hasilnya adalah antara - Rp 110.071,45 sampai Rp 376.850,03. Dari data yang ada diketahui bahwa biaya transport minimum adalah Rp 10.000 dan maksimum Rp 600.000; sehingga dapat

disimpulkan bahwa biaya transport penghuni rusun yang berasal dari peremajaan tidak merata, yaitu ada yang sangat rendah dan ada yang sangat tinggi.

- Rasio Skewness adalah $1,910/0,319 = 5.987$ dan Rasio Kurtosis adalah $4.030/0,628 = 6.417$. Nilai keduanya berada di luar -2 sampai $+2$, sehingga dapat disimpulkan besarnya biaya transport tidak merata.
- Biaya Transport minimum Rp 10.000 dan maksimum Rp 600.000, dengan range Rp 590.000.
- Angka Persentil :
 - a. Rata-rata biaya transport 10% responden dibawah Rp 30.000.
 - b. Rata-rata biaya transport 25% responden dibawah Rp 50.000.
 - c. Rata-rata biaya transport 50% responden dibawah Rp 100.000.
 - d. Rata-rata biaya transport 75% responden dibawah Rp 150.000.
 - e. Rata-rata biaya transport 90% responden dibawah Rp 315.000.
- Berdasarkan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa besarnya biaya transport penghuni rusun yang berasal dari peremajaan tidak berdistribusi normal. Hal tersebut disebabkan biaya transport tergantung pada lokasi kerja, moda transportasi yang digunakan dan jumlah anggota keluarga yang memerlukan transportasi.

➤ Kesimpulan analisis pengeluaran rumah tangga

- N atau jumlah data yang valid antara 60% dan 95,6%
- Data tidak berdistribusi normal, menggambarkan bahwa tingkat kesejahteraan penghuni rusun yang berasal dari peremajaan tidak merata, yaitu ada yang pengeluarannya sangat rendah dan ada yang sangat tinggi.
- Dengan menjumlahkan semua nilai untuk masing-masing jenis pengeluaran, maka rata-rata pengeluaran per bulan adalah Rp 937.850,80; pengeluaran minimum Rp

143.500 (kelompok 1 = < 200 ribu) dan maksimum Rp 3.229.000 (kelompok 5 = 2-5 juta), serta tidak ada yang lebih besar dari Rp 5 juta (kelompok 6).

- Pengeluaran sebesar Rp 143.500,- bila ditinjau berdasarkan standar kebutuhan minimum dari Sayogya dalam Reksohadiprodjo dan Karseno (1997:123) merupakan hal yang tidak mungkin dapat mencukupi kebutuhan hidup di rumah susun di Jakarta, karena pengeluaran minimum perbulan untuk satu keluarga yang terdiri dari 2 orang adalah Rp 150.000,-. Dengan pengeluaran sebesar itu, orang tidak dapat melakukan aktivitas lainnya sama sekali, karena setiap aktivitas pasti memerlukan biaya. Untuk menguji kewajaran jumlah pengeluaran rumah tangga, dilakukan uji selanjutnya sebagaimana tercantum dalam subbab 4.2.2 berikut ini.

4.2.2 Analisis Dukungan Anggota Keluarga terhadap Pengeluaran Rumah Tangga

Untuk mengetahui dukungan anggota keluarga terhadap pengeluaran rumah tangga, dilakukan uji data dua sampel tidak berhubungan terhadap variabel penghasilan kepala keluarga dan kelompok pengeluaran yang datanya diisi secara lengkap (69 kasus), menggunakan uji *Mann-Whitney*. Variabel dukungan anggota keluarga diisi dengan 1 = tidak ada anggota keluarga yang bekerja dan 2 = ada anggota keluarga yang bekerja. Keluaran analisis dapat dilihat pada lampiran F tabel F-2.

Adapun analisisnya adalah sebagai berikut :

➤ Penghasilan Kepala Keluarga

Maksud dilakukannya uji terhadap penghasilan kepala keluarga adalah untuk mengetahui apakah ada hubungan yang signifikan antara penghasilan kepala keluarga dan dukungan anggota keluarga (Misal : bila penghasilan kepala keluarga kecil/kurang, maka anggota keluarga ikut bekerja untuk menambah penghasilan).

Hipotesis untuk kasus ini adalah :

H_0 : Kedua populasi identik (data penghasilan kepala keluarga tidak berbeda secara signifikan)

H_1 : Kedua populasi tidak identik (data penghasilan kepala keluarga berbeda secara signifikan)

Dasar pengambilan keputusan :

- Jika probabilitas $> 0,05$, maka H_0 diterima
- Jika probabilitas $< 0,05$, maka H_0 ditolak

Keputusan :

Terlihat bahwa kolom *asympt. Sig (2-tailed)/asymptotic significance* untuk uji dua sisi adalah 0,235, atau probabilitas di atas 0,05 ($0,235 > 0,05$). Dengan demikian H_0 diterima, berarti tidak ada perbedaan yang signifikan antara penghasilan kepala keluarga yang anggota keluarga bekerja dan yang tidak.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa adanya anggota keluarga yang bekerja tidak tergantung pada besar kecilnya penghasilan kepala keluarga, namun lebih banyak disebabkan oleh kebutuhan anggota keluarga itu sendiri dan kesempatan yang tersedia. Meskipun penghasilan kepala keluarga kecil, apabila anggota keluarga itu tidak memperoleh kesempatan untuk bekerja, maka tidak dapat ikut membantu menanggung biaya pengeluaran rumah tangga.

➤ **Pengeluaran Rumah Tangga**

Maksud dilakukannya uji terhadap pengeluaran rumah tangga adalah untuk mengetahui apakah ada hubungan yang signifikan antara pengeluaran rumah tangga dan dukungan anggota keluarga (Misal : besarnya pengeluaran rumah tangga tidak hanya tergantung

dari besarnya penghasilan kepala keluarga, namun juga karena adanya dukungan anggota keluarga).

Hipotesis untuk kasus ini adalah :

H_0 : Kedua populasi identik (data pengeluaran rumah tangga tidak berbeda secara signifikan)

H_1 : Kedua populasi tidak identik (data pengeluaran rumah tangga berbeda secara signifikan)

Dasar pengambilan keputusan :

- Jika probabilitas $> 0,05$, maka H_0 diterima
- Jika probabilitas $< 0,05$, maka H_0 ditolak

Keputusan :

Terlihat bahwa kolom *asympt. Sig (2-tailed)/asymptotic significance* untuk uji dua sisi adalah 0,046, atau probabilitas di bawah 0,05 ($0,046 < 0,05$). Dengan demikian H_0 ditolak, berarti terdapat perbedaan yang signifikan antara pengeluaran rumah tangga yang mendapat dukungan anggota keluarga dan yang tidak mendapat dukungan.

Kesimpulan dari analisis ini adalah apabila ada anggota keluarga yang bekerja, maka biaya pengeluaran rumah tangga akan lebih besar, karena anggota keluarga tersebut ikut menanggung biaya pengeluaran rumah tangga.

4.2.3 Analisis Pengeluaran Rumah Tangga berdasarkan Penghasilan Kepala Keluarga dan Penghasilan Anggota Keluarga

Untuk mengetahui hubungan antara penghasilan kepala keluarga dan penghasilan anggota keluarga terhadap pengeluaran rumah tangga, dilakukan uji data tiga sampel atau lebih tidak berhubungan, terhadap variabel penghasilan kepala keluarga, penghasilan anggota keluarga dan kelompok pengeluaran yang datanya diisi secara lengkap (69 kasus),

menggunakan uji Kruskal Wallis. Keluaran analisis dapat dilihat pada lampiran F tabel F-3.

Adapun analisisnya adalah sebagai berikut :

➤ **Penghasilan Kepala Keluarga**

Maksud dilakukannya uji terhadap penghasilan kepala keluarga adalah untuk mengetahui apakah ada hubungan yang signifikan antara penghasilan kepala keluarga dan besarnya pengeluaran rumah tangga yang terbagi menjadi 4 kelompok (Misal : bila penghasilan kepala keluarga kecil, maka pengeluaran rumah tangga juga kecil).

Hipotesis untuk kasus ini adalah :

H_0 : Keempat populasi identik (data pengeluaran rumah tangga tidak berbeda secara signifikan)

H_1 : Keempat populasi tidak identik (data pengeluaran rumah tangga berbeda secara signifikan)

Dasar pengambilan keputusan :

a. Dengan membandingkan statistik hitung dengan statistik tabel.

Jika statistik hitung < statistik tabel, maka H_0 diterima

Jika statistik hitung > statistik tabel, maka H_0 ditolak

▪ **Statistik hitung**

Dari tabel output terlihat bahwa statistik hitung Kruskal Wallis (sama dengan perhitungan Chi-square) adalah 21,410.

▪ **Statistik tabel**

Dengan melihat tabel Chi-square, untuk df (derajat kebebasan = 3 dan tingkat signifikansi (α) = 5%, maka didapat statistik tabel = 7.8147.

Keputusan :

Karena statistik hitung $>$ statistik tabel, maka H_0 ditolak.

b. Berdasarkan probabilitas

- Jika probabilitas $> 0,05$, maka H_0 diterima
- Jika probabilitas $< 0,05$, maka H_0 ditolak

Keputusan :

Terlihat bahwa kolom *asyp. Sig./asymptotic significance* adalah 0,000, atau probabilitas di bawah 0,05 ($0,000 < 0,05$). Dengan demikian H_0 ditolak, berarti terdapat perbedaan yang signifikan di antara pengeluaran rumah tangga. Dengan kata lain besarnya pengeluaran rumah tangga tidak hanya tergantung pada besarnya pendapatan rutin yang diterima oleh kepala keluarga setiap bulannya.

➤ Penghasilan Anggota Keluarga

Maksud dilakukannya uji terhadap penghasilan anggota keluarga adalah untuk mengetahui apakah ada hubungan yang signifikan antara penghasilan anggota keluarga dan besarnya pengeluaran rumah tangga yang terbagi menjadi 5 kelompok (Misal : apakah anggota keluarga ikut menunjang pengeluaran rumah tangga).

Hipotesis untuk kasus ini adalah :

H_0 : Keempat populasi identik (data pengeluaran rumah tangga tidak berbeda secara signifikan)

H_1 : Keempat populasi tidak identik (data pengeluaran rumah tangga berbeda secara signifikan)

Dasar pengambilan keputusan :

a. Dengan membandingkan statistik hitung dengan statistik tabel.

Jika statistik hitung $<$ statistik tabel, maka H_0 diterima

Jika statistik hitung > statistik tabel, maka H_0 ditolak

- Statistik hitung

Dari tabel output terlihat bahwa statistik hitung Kruskal Wallis (sama dengan perhitungan Chi-square) adalah 14,725.

- Statistik tabel

Dengan melihat tabel Chi-square, untuk df (derajat kebebasan = 3 dan tingkat signifikansi (α) = 5%, maka didapat statistik tabel = 7.8147.

Keputusan :

Karena statistik hitung > statistik tabel, maka H_0 ditolak.

b. Berdasarkan probabilitas

- Jika probabilitas > 0,05, maka H_0 diterima

- Jika probabilitas < 0,05, maka H_0 ditolak

Keputusan :

Terlihat bahwa kolom *asympt. Sig./asymptotic significance* adalah 0,002, atau probabilitas di bawah 0,05 ($0,000 < 0,05$). Dengan demikian H_0 ditolak, berarti terdapat perbedaan yang signifikan di antara pengeluaran rumah tangga. Dengan kata lain besarnya pengeluaran rumah tangga tidak hanya tergantung pada besarnya pendapatan yang diterima anggota kepala keluarga setiap bulannya.

4.2.4 Analisis Pengeluaran Rumah Tangga berdasarkan Gabungan Penghasilan Kepala Keluarga dan Anggota Keluarga

Karena besarnya pengeluaran rumah tangga tidak hanya tergantung pada penghasilan kepala keluarga saja ataupun penghasilan anggota keluarga saja, maka dilakukan penggabungan antara penghasilan kepala keluarga dengan penghasilan anggota keluarga, selanjutnya dilakukan uji keselarasannya. Adapun data yang digunakan adalah

kelompok pengeluaran yang datanya diisi secara lengkap (69 kasus) diuji keselarasannya terhadap variabel gabungan penghasilan kepala keluarga dan penghasilan anggota keluarga, menggunakan uji keselarasan Kendall. Keluaran analisis dapat dilihat pada lampiran F tabel F-4.

Hipotesis untuk kasus ini adalah :

H_0 : Ke-m kumpulan peringkat (m adalah gabungan penghasilan) tidak berasosiasi atau tidak ada keselarasan antara gabungan penghasilan dengan kelompok pengeluaran.

H_1 : Ke-m kumpulan peringkat (m adalah gabungan penghasilan) berasosiasi atau ada keselarasan antara gabungan penghasilan dengan kelompok pengeluaran.

Dasar pengambilan keputusan :

a. Dengan membandingkan statistik hitung dengan statistik tabel.

Jika statistik hitung < statistik tabel, maka H_0 diterima

Jika statistik hitung > statistik tabel, maka H_0 ditolak

- Statistik hitung

Dari tabel output terlihat bahwa statistik hitung Kendall W adalah 0,072.

Karena sampel besar, maka digunakan perhitungan Chi-Square yang nilainya adalah 5.

- Statistik tabel

Dengan melihat tabel Chi-square, untuk df (derajat kebebasan = 1 dan tingkat signifikansi (α) = 5%, maka didapat statistik tabel = 3.8415.

Keputusan :

Karena statistik hitung > statistik tabel, maka H_0 ditolak.

b. Berdasarkan probabilitas

- Jika probabilitas > 0,05, maka H_0 diterima

- Jika probabilitas $< 0,05$, maka H_0 ditolak

Keputusan :

Terlihat bahwa kolom *asympt. Sig./asymptotic significance* adalah 0,025, atau probabilitas di bawah 0,05 ($0,025 < 0,05$). Dengan demikian H_0 ditolak, berarti terdapat keselarasan antara gabungan penghasilan dengan besarnya pengeluaran rumah tangga. Dengan kata lain besarnya penghasilan anggota keluarga yang bekerja ikut menunjang pengeluaran rumah tangga.

4.2.5 Klasifikasi Pengeluaran Rumah Tangga

Berdasarkan analisis terhadap pengeluaran rumah tangga, penghasilan kepala keluarga, penghasilan anggota keluarga, serta gabungan penghasilan kepala keluarga dan anggota keluarga, maka dapat disimpulkan :

- Terdapat keselarasan antara pengeluaran rumah tangga dengan gabungan penghasilan kepala keluarga dan anggota keluarga.
- Nilai rata-rata pengeluaran rumah tangga lebih besar daripada nilai gabungan pengeluaran ($1,57 > 1,43$), sehingga terdapat sejumlah keluarga yang pengeluarannya lebih besar daripada penghasilan.
- Data pengeluaran yang tidak diisi dan tidak ada anggota keluarga yang bekerja, kelompok pengeluarannya dapat diisi sama dengan kelompok pendapatan.
- Data pengeluaran yang tidak diisi namun ada anggota keluarga yang bekerja, maka kelompok pengeluarannya dapat diisi dengan gabungan penghasilan kepala keluarga dan anggota keluarga.
- Hasil pengelompokan besarnya pengeluaran rumah tangga, dimulai dari yang terbesar adalah kelompok 500 ribu-1 juta sebanyak 39 keluarga (41,5%), kelompok 200-500 ribu sebanyak 24 keluarga (25,5%), kelompok 1-2 juta sebanyak 22 keluarga (23,4%),

kelompok 2-5 juta sebanyak 7 keluarga (7,4%) dan kelompok < 200 ribu sebanyak 2 keluarga (2,1%) (lihat tabel IV.7).

TABEL IV.7.
KLASIFIKASI PENGELUARAN RUMAH TANGGA

		Pengeluaran			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	< 200 ribu	2	2.1	2.1	2.1
	200-500 ribu	24	25.5	25.5	27.7
	500 ribu-1 juta	39	41.5	41.5	69.1
	1-2 juta	22	23.4	23.4	92.6
	2-5 juta	7	7.4	7.4	100.0
	Total	94	100.0	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Khusus untuk responden yang pengeluarannya kurang dari 200 ribu, tetap digunakan untuk analisis faktor-faktor yang berpengaruh, karena setelah diteliti lebih jauh ternyata responden tersebut tinggal bersebelahan dengan anaknya. Untuk keperluan makan sehari-hari, ikut bersama-sama dengan anaknya, sehingga dia tidak menanggung biaya konsumsi. Kondisi ini sesuai dengan pendapat Jellinek (1994) bahwa “mereka yang mau terus tinggal di flat (rumah susun) mendapat pertolongan dari anak-anak mereka”.

4.2.6. Analisis Tingkat Kesejahteraan Keluarga

Sebagaimana diutarakan oleh Smith dan Marx dalam Goudzwaard dan de Lange (1998:59) bahwa (a) tenaga kerja adalah yang menghasilkan kesejahteraan manusia, (b) kesejahteraan manusia terdiri dari melimpahnya barang-barang materi akibat dari penerapan teknologi industri, maka berdasarkan terminologi tersebut dilakukan analisis tingkat kesejahteraan keluarga berdasarkan kepemilikan fasilitas dan barang dalam setiap keluarga. Dalam hal fasilitas, yang dianalisis hanya daya listrik dan telpon, sedangkan sarana air bersih dan gas tidak dianalisis karena setiap rumah disediakan fasilitas tersebut.

Penilaian kesejahteraan keluarga adalah berdasarkan kriteria yang tercantum dalam lampiran F tabel F-6, sehingga diperoleh hasil penilaian tingkat kesejahteraan keluarga yang berkisar antara nilai 1 sampai 50 (lampiran F tabel F-7). Selanjutnya tingkat kesejahteraan keluarga tersebut diuji keselarasannya terhadap besarnya pengeluaran rumah tangga menggunakan uji data tiga sampel atau lebih berhubungan dengan uji keselarasan Friedman. Keluaran analisis dapat dilihat pada lampiran F tabel F-9.

Hipotesis untuk kasus ini adalah :

H_0 : Nilai kesejahteraan keluarga identik dengan tingkat pengeluaran keluarga.

H_1 : Nilai kesejahteraan keluarga tidak identik dengan tingkat pengeluaran keluarga.

Dasar pengambilan keputusan :

a. Dengan membandingkan statistik hitung dengan statistik tabel.

Jika statistik hitung $<$ statistik tabel, maka H_0 diterima

Jika statistik hitung $>$ statistik tabel, maka H_0 ditolak

▪ Statistik hitung

Dari tabel output terlihat bahwa statistik hitung Friedman adalah 86,17 (sama dengan perhitungan Chi-Square).

▪ Statistik tabel

Dengan melihat tabel Chi-square, untuk df (derajat kebebasan = 1 dan tingkat signifikansi (α) = 5%, maka didapat statistik tabel = 3.8415.

Keputusan :

Karena statistik hitung $>$ statistik tabel, maka H_0 ditolak.

b. Berdasarkan probabilitas

▪ Jika probabilitas $>$ 0,05, maka H_0 diterima

▪ Jika probabilitas $<$ 0,05, maka H_0 ditolak

Keputusan :

Terlihat bahwa kolom *asympt. Sig./asymptotic significance* adalah 0,000, atau probabilitas di bawah 0,05 ($0,000 < 0,05$). Dengan demikian H_0 ditolak, berarti tidak terdapat keselarasan antara nilai kesejahteraan keluarga dengan besarnya pengeluaran rumah tangga.

Untuk lebih mempertajam hasil pengujian, tingkat kesejahteraan keluarga tersebut diuji lagi menggunakan uji data tiga sampel atau lebih tidak berhubungan dengan uji Kruskal Wallis. Keluaran analisis dapat dilihat pada lampiran F tabel F-9.

Hipotesis untuk kasus ini adalah :

H_0 : Tingkat kesejahteraan sesuai dengan kelompok pengeluaran rumah tangga.

H_1 : Tingkat kesejahteraan tidak sesuai dengan kelompok pengeluaran rumah tangga.

Dasar pengambilan keputusan :

a. Dengan membandingkan statistik hitung dengan statistik tabel.

Jika statistik hitung $<$ statistik tabel, maka H_0 diterima

Jika statistik hitung $>$ statistik tabel, maka H_0 ditolak

▪ Statistik hitung

Dari tabel output terlihat bahwa statistik hitung Kruskal Wallis adalah 40.989 (sama dengan perhitungan Chi-Square).

▪ Statistik tabel

Dengan melihat tabel Chi-square, untuk df (derajat kebebasan = 4 dan tingkat signifikansi (α) = 5%, maka didapat statistik tabel = 9.4877.

Keputusan :

Karena statistik hitung $>$ statistik tabel, maka H_0 ditolak.

b. Berdasarkan probabilitas

- Jika probabilitas $> 0,05$, maka H_0 diterima
- Jika probabilitas $< 0,05$, maka H_0 ditolak

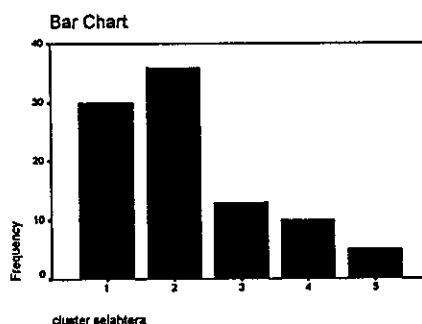
Keputusan :

Terlihat bahwa kolom *asympt. Sig./asymptotic significance* adalah 0,000, atau probabilitas di bawah 0,05 ($0,000 < 0,05$). Dengan demikian H_0 ditolak, berarti tidak terdapat keselarasan antara tingkat kesejahteraan keluarga dengan besarnya pengeluaran rumah tangga.

Dari kedua hasil analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa tingkat kesejahteraan keluarga tidak sesuai dengan kelompok pengeluaran rumah tangga, sehingga dalam analisis faktor-faktor yang berpengaruh untuk memilih tetap tinggal, tingkat kesejahteraan keluarga akan dipakai sebagai salah satu faktor yang dipertimbangkan.

TABEL IV.8
KLASIFIKASI KESEJAHTERAAN KELUARGA

cluster sejahtera				
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	30	31.9	31.9	31.9
2	36	38.3	38.3	70.2
3	13	13.8	13.8	84.0
4	10	10.6	10.6	94.7
5	5	5.3	5.3	100.0
Total	94	100.0	100.0	



Sumber : Hasil Analisis, 2000

Pembahasan :

Tingkat kesejahteraan keluarga tidak selalu identik dengan besarnya pengeluaran rumah tangga, karena besarnya pengeluaran rumah tangga sangat dipengaruhi oleh jumlah jiwa dalam keluarga, jumlah anak yang sekolah dan letak lokasi kerja. Sedangkan kepemilikan barang (tingkat kesejahteraan) bukan merupakan pengeluaran rutin setiap bulan, sehingga kepemilikan barang tidak identik dengan biaya pengeluaran rumah tangga.

4.3 Analisis Karakteristik Spasial

4.3.1 Klasifikasi Lokasi Kerja berdasarkan Jarak ke Tempat Kerja

Pengelompokan lokasi kerja berdasarkan data yang ada, menunjukkan 7 orang tidak bekerja, 2 orang bekerja di rumah, 11 orang bekerja di kawasan rumah susun, 11 orang bekerja di Bandar Kemayoran, dan sisanya sebanyak 63 orang bekerja di luar Bandar Kemayoran (lihat tabel IV.9).

TABEL IV.9
PENGELOMPOKAN LOKASI KERJA

No.	Lokasi Kerja	Frequency	Percent
0	Tidak Bekerja	7	7.4
1	Di rumah	2	2.1
2	Kawasan Rusun	11	11.7
3	Bandar Kemayoran	11	11.7
4	Ancol, Senen, Monas, Sunter	25	26.6
5	Tanjung Priok, Kota, Mangga Dua	12	12.8
6	Pulo Gadung	4	4.3
7	Lain-lain	22	23.4
Tota		94	100.0

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Bagi yang tidak bekerja, yang bekerja di rumah, di kawasan rusun serta di kawasan Bandar Kemayoran tidak dilakukan analisis spasial lokasi kerja, karena karakteristik lokasi kerjanya sudah jelas. Sedangkan bagi 63 orang yang bekerja di luar Bandar Kemayoran, dilakukan "analisis cluster dengan tujuan membentuk grup lokasi kerja agar keragaman di

dalam grup sekecil mungkin, sedang keragaman antar grup relatif lebih besar” (Dillon dan Goldstein, 1984:157).

➤ Analisis Cluster Lokasi Kerja

Analisis cluster terhadap 63 orang yang bekerja di luar Bandar Kemayoran, menggunakan metode *hierarchi agglomerative secara complete linkage* atau *furthest neighbor method* terhadap variabel jarak ke lokasi kerja, serta metode pengukurannya menggunakan *Euclidean distance*. Metode ini digunakan karena jarak ke lokasi kerja sangat bervariasi serta memiliki rentang jarak yang cukup jauh, yaitu jarak terdekat 2 km dan jarak terjauh 50 km. Dengan penggunaan metode *complete linkage* tersebut, maka seluruh jarak yang ada diperhitungkan dan jarak antar cluster ditentukan sebagai jarak antara seluruh pasangan data. Adapun jumlah cluster ditentukan sebanyak 4 cluster, disesuaikan dengan jumlah kategori dalam variabel waktu tempuh dan biaya transport (lampiran F tabel F-10). Hasil analisis cluster dapat dilihat pada tabel IV.10 di bawah ini.

TABEL IV.10
HASIL ANALISIS CLUSTER LOKASI KERJA DI LUAR BANDAR KEMAYORAN
(BERDASARKAN VARIABEL JARAK)

No.	Lokasi Kerja	Frequency	Percent
1	Jarak 2-10 km	41	65.1
2	Jarak 11-20 km	15	23.8
3	Jarak 21-30 km	4	6.3
4	Jarak > 30 km	3	4.8
Tota		63	100.0

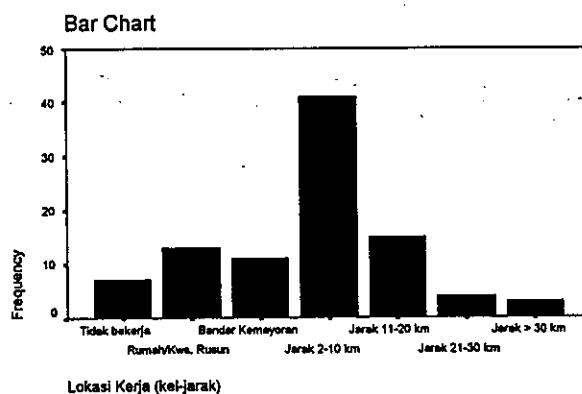
Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari tabel tersebut terlihat bahwa pengelompokan terbesar terjadi pada jarak 2-10 km sebanyak 41 orang (65,1%), kemudian pada jarak 11-20 km sebanyak 15 orang (23,8%), sedangkan yang lebih dari 20 km hanya sebanyak 7 orang (11,1%). Setelah digabung kembali dengan tabel IV.9, serta dilakukan penggabungan antara yang bekerja di rumah dan di kawasan rusun (karakteristik lokasi kerja di rumah dan di kawasan rusun dianggap identik), sehingga hasilnya adalah seperti tercantum dalam tabel IV.11.

TABEL IV.11.
HASIL KLASIFIKASI LOKASI KERJA
(BERDASARKAN JARAK)

No.	Lokasi Kerja	Frequency	Percent	Keterangan
0	Tidak bekerja	7	7.4	Tidak dianalisis
1	Rumah/Kws. Rusun	13	13.8	-"
2	Bandar Kemayoran	11	11.7	-"
3	Jarak 2-10 km	41	43.6	Hasil analisis
4	Jarak 11-20 km	15	16.0	-"
5	Jarak 21-30 km	4	4.3	-"
6	Jarak > 30 km	3	3.2	-"
Total		94	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2000



Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari tabel IV.11 terlihat bahwa yang bekerja dalam radius 10 km sebanyak 65 orang (69%), kemudian pada jarak 11-20 km sebanyak 15 orang (16%), sedangkan yang lebih dari 20 km hanya sebanyak 7 orang (7,5%). Dari besarnya jumlah responden yang tempat kerjanya berada dalam radius 10 km (69%), menunjukkan bahwa orang lebih suka memilih tempat tinggal atau rumah yang dekat dengan lokasi kerjanya, karena jarak 10 km untuk kota metropolitan seperti Jakarta merupakan jarak yang dekat. Kondisi tersebut sesuai dengan pendapat Turner (1972:167) yang menyatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah memilih lokasi rumah yang dekat dengan tempat kerjanya.

4.3.2 Klasifikasi Lokasi Kerja berdasarkan Waktu Tempuh dan Biaya

Sebagaimana diuraikan dalam subbab 2.1 bahwa “faktor jarak terdiri dari jarak linier dan jarak ekologis. Jarak linier adalah jarak lurus, sedangkan jarak ekologis adalah

jarak yang dinilai dengan perhitungan waktu dan biaya untuk menempuhnya” (Daldjoeni, 1997:97). Maka agar hasil klasifikasi lebih tajam, terhadap 63 orang yang bekerja di luar Bandar Kemayoran dilakukan pengujian dengan metode diskriminan dengan memperhitungkan variabel waktu tempuh, biaya transport dan cara mencapai (alat transportasi) (lihat lampiran F tabel F-11).

Dalam analisis diskriminan tersebut, hasil analisis cluster berdasarkan jarak pada subbab 4.3.1 digunakan sebagai *grouping variable* dan variabel independen-nya adalah waktu tempuh, biaya transport dan cara mencapai. Adapun variabel independen tersebut dianalisis secara bersamaan, karena pembentukan cluster lokasi kerja dipengaruhi oleh ketiga variabel tersebut bersama-sama. Hasil analisis diskriminan adalah sebagai berikut :

TABEL IV.12
TEST KESAMAAN DARI RATA-RATA GRUP (ANALISIS DISKRIMINAN)

Tests of Equality of Group Means

	Wilks' Lambda	F	df1	df2	Sig.
Cara Mencapai	.833	3.946	3	59	.012
Waktu Tempuh	.676	9.443	3	59	.000
Biaya Transport Kerja	.684	9.105	3	59	.000

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari nilai Lamda Wilks (lihat tabel IV.12), diperoleh bahwa variabel waktu tempuh mempunyai nilai F terbesar dan nilai Lamda Wilks terkecil, berarti paling berpengaruh terhadap pengelompokan cluster lokasi kerja. Selanjutnya dipengaruhi oleh biaya transport kerja dan cara mencapai (alat transportasi).

Hasil analisis diskriminan kanonik didapat tiga fungsi, yaitu Fungsi 1 mempunyai nilai akar ciri (*eigenvalue*) 0,984 dan keragaman data 96,3%. Adapun nilai korelasinya yaitu 0,704. Fungsi 2 dan fungsi 3 dapat diabaikan karena nilai akar ciri dan nilai korelasi sangat kecil (lihat tabel IV.13).

TABEL IV.13
NILAI AKAR CIRI DAN KORELASI KANONIK
(ANALISIS DISKRIMINAN 1)

Eigenvalues				
Function	Eigenvalue	% of Variance	Cumulative %	Canonical Correlation
1	.984 ^a	96.3	96.3	.704
2	.035 ^a	3.4	99.7	.184
3	.003 ^a	.3	100.0	.051

a. First 3 canonical discriminant functions were used in the analysis.

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari hasil klasifikasi pembentukan cluster, ternyata hanya 68,3 % yang sesuai penempatan clusternya (lihat tabel IV.14).

TABEL IV.14
HASIL KLASIFIKASI ANALISIS DISKRIMINAN

Classification Results ^a						
		Predicted Group Membership				Total
		2-10 km	11-20 km	20-30 km	> 30 km	
Original	Count					
	2-10 km	27	12	2	0	41
	11-20 km	3	10	2	0	15
	20-30 km	0	0	4	0	4
	> 30 km	0	0	1	2	3
	%					
	2-10 km	65.9	29.3	4.9	.0	100.0
	11-20 km	20.0	66.7	13.3	.0	100.0
	20-30 km	.0	.0	100.0	.0	100.0
	> 30 km	.0	.0	33.3	66.7	100.0

a. 68.3% of original grouped cases correctly classified.

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Pembahasan :

Hal tersebut dapat terjadi karena waktu tempuh dan biaya transport tidak selalu berbanding lurus dengan jarak, namun sangat dipengaruhi oleh moda transportasi yang digunakan dan kondisi jalan yang dilalui. Misalnya ada lokasi kerja yang dekat dan transportasinya menggunakan bajay, maka biayanya lebih mahal. Ada pula lokasi kerja dekat, menggunakan mobil sendiri, kondisi jalan yang dilalui macet, maka waktu tempuh dan biaya lebih besar. Sebaliknya lokasi kerja jauh, menggunakan motor pribadi, maka

waktu tempuh dan biaya akan kecil. Selain itu ada juga lokasi kerja jauh, menggunakan mobil pribadi dan melalui jalan tol, maka waktu tempuh lebih pendek dan biaya transportasi tidak terlalu mahal.

➤ Analisis Diskriminan kedua

Karena hasil klasifikasi grup masih 68,3%, dilakukan analisis diskriminan kedua dengan menggunakan "*predicted group*" sebagai *grouping variable* dan variabel independen-nya adalah waktu tempuh, biaya transport dan cara mencapai yang dianalisis secara bersamaan (lihat lampiran F tabel F-12).

Dari hasil klasifikasi pembentukan cluster, ternyata penempatan cluster yang sesuai adalah 95,2% (lihat tabel IV.15).

TABEL IV.15
HASIL KLASIFIKASI ANALISIS DISKRIMINAN KE 2

		Discriminant 1	Predicted Group Membership				Total
			1	2	3	4	
Original	Count	1	30	0	0	0	30
		2	0	19	3	0	22
		3	0	0	9	0	9
		4	0	0	0	2	2
%		1	100.0	.0	.0	.0	100.0
		2	.0	86.4	13.6	.0	100.0
		3	.0	.0	100.0	.0	100.0
		4	.0	.0	.0	100.0	100.0

a. 95.2% of original grouped cases correctly classified.

Sumber : Hasil Analisis, 2000

➤ Analisis Diskriminan ketiga

Karena hasil klasifikasi grup masih 95,2%, dilakukan lagi analisis diskriminan ketiga dengan menggunakan "*predicted group*" sebagai *grouping variable* dan variabel independen-nya adalah waktu tempuh, biaya transport dan cara mencapai yang dianalisis secara bersamaan (lihat lampiran F tabel F-13).

Dari hasil klasifikasi pembentukan cluster, ternyata penempatan cluster sudah sesuai 100% (lihat tabel IV.16).

TABEL IV.16
HASIL KLASIFIKASI ANALISIS DISKRIMINAN KE 3

Classification Results^a

			Predicted Group Membership				Total
			1	2	3	4	
Original	Count	1	30	0	0	0	30
		2	0	19	0	0	19
		3	0	0	12	0	12
		4	0	0	0	2	2
	%	1	100.0	.0	.0	.0	100.0
		2	.0	100.0	.0	.0	100.0
		3	.0	.0	100.0	.0	100.0
		4	.0	.0	.0	100.0	100.0

a. 100.0% of original grouped cases correctly classified.

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Berdasarkan hasil analisis tersebut, diperoleh pembentukan cluster lokasi kerja adalah sebagai berikut :

TABEL IV.17
HASIL ANALISIS DISCRIMINANT 2
(LOKASI KERJA DI LUAR BANDAR KEMAYORAN)

Lokasi Kerja (Discriminant 2)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	30	47.6	47.6	47.6
2	19	30.2	30.2	77.8
3	12	19.0	19.0	96.8
4	2	3.2	3.2	100.0
Total	63	100.0	100.0	

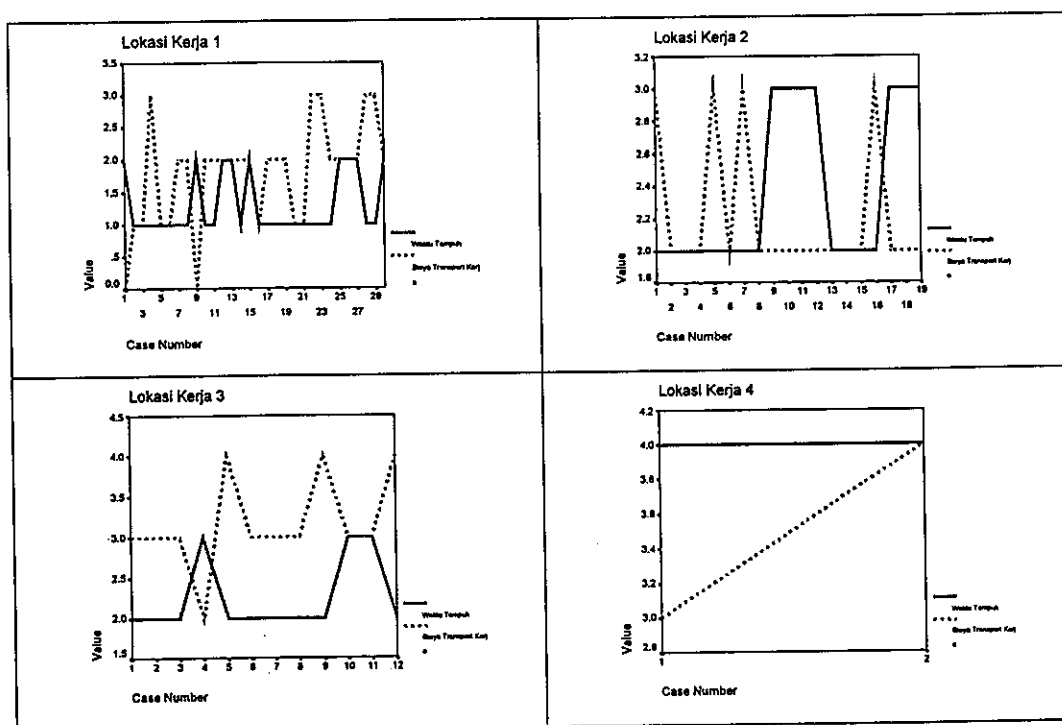
Sumber : Hasil Analisis, 2000

Untuk mengetahui perbedaan/karakteristik masing-masing cluster tersebut, dilakukan analisis dengan cara membuat grafik hubungan antara waktu tempuh dan biaya transport untuk masing-masing data. Penggunaan variabel waktu tempuh dan biaya

transport ini dikarenakan kedua variabel tersebut berpengaruh terhadap pembentukan cluster (lihat lampiran F). Adapun hasil grafik tersebut dapat dilihat dalam gambar 4.2.

Dari grafik Lokasi Kerja 1 (lihat gambar 4.2) terlihat bahwa waktu tempuh berkisar antara angka 1 dan 2, sedangkan biaya transport berkisar antara angka 0 dan 3, sehingga didapat nilai rata-rata antara waktu tempuh dan biaya transport adalah 1,5. Demikian pula halnya dengan lokasi kerja lainnya dapat dilihat nilai rata-rata waktu tempuh dan biaya transport-nya, sehingga hasil selengkapnya dapat dilihat pada tabel IV.18.

GAMBAR 4.2.
GRAFIK HUBUNGAN WAKTU TEMPUH DAN BIAYA TRANSPORT
PER CLUSTER



Sumber : Hasil Analisis, 2000

TABEL IV.18.
KARAKTERISTIK CLUSTER LOKASI KERJA
(DI LUAR BANDAR KEMAYORAN)

Cluster	Waktu Tempuh		Biaya Transport		Rata-rata	
	Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum	Waktu Tempuh	Biaya Transport
Lokasi Kerja 1	1	2	0	3	1,5	1,5
Lokasi Kerja 2	2	3	2	3	1,5	2,5
Lokasi Kerja 3	2	4	2	3	3,0	2,5
Lokasi Kerja 4	4	4	3	4	4,0	3,5

Sumber : Hasil Analisis, 2000

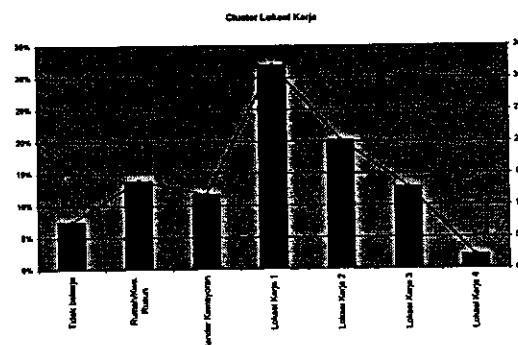
Berdasarkan hasil analisis tersebut di atas, maka dilakukan penggabungan kembali antara lokasi kerja yang berada di kawasan Bandar Kemayoran dengan yang di luar kawasan Bandar Kemayoran, dan hasilnya dapat dilihat pada tabel IV.19 dan gambar 4.3 berikut ini. Selanjutnya data pembentukan cluster tersebut akan digunakan untuk analisis selanjutnya.

TABEL IV.19.
KLASIFIKASI LOKASI KERJA
(BERDASARKAN WAKTU TEMPUH DAN BIAYA)

No.	Lokasi Kerja	Frequency	Percent	Keterangan
0	Tidak bekerja	7	7.4	Tidak dianalisis
1	Rumah/Kws. Rusun	13	13.8	..
2	Bandar Kemayoran	11	11.7	..
3	Lokasi Kerja 1	30	31.9	Hasil analisis
4	Lokasi Kerja 2	19	20.2	..
5	Lokasi Kerja 3	12	12.8	..
6	Lokasi Kerja 4	2	2.1	..
Total		94	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

GAMBAR 4.3
HASIL ANALISIS CLUSTER LOKASI KERJA



Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari hasil analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa sebagian besar orang akan memilih tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerjanya. Meskipun membutuhkan waktu dan biaya transportasi, tentu akan lebih memilih waktu tempuh yang lebih singkat dan biaya transportasi yang lebih murah.

4.3.3 Klasifikasi Aksesibilitas

Analisis aksesibilitas dilakukan berdasarkan letak lantai rumah dan moda transportasi yang digunakan. Langkah pertama adalah menentukan nilai akses transportasi setiap responden berdasarkan moda transportasi dan lokasi kerjanya (lihat lampiran F tabel F-16 s/d F-17), sehingga didapat nilai aksesibilitas antara 2 sampai 8. Nilai akses terendah adalah 2 diperoleh dari letak rumah di lantai 2 dan lokasi kerja di kawasan rusun. Sedangkan nilai akses tertinggi adalah 8 diperoleh dari letak rumah di lantai 5 dan menggunakan moda transportasi biskota/metromini/mikrolet. Jumlah terbesar adalah dengan aksesibilitas 4 sebesar 25,5%, selanjutnya aksesibilitas 5 sebesar 17% dan aksesibilitas 8 sebesar 14,9% (lihat tabel IV.20).

TABEL IV.20
KLASIFIKASI AKSESSIBILITAS

Aksesibilitas					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	2	8	8.5	8.5	8.5
	3	13	13.8	13.8	22.3
	4	24	25.5	25.5	47.9
	5	16	17.0	17.0	64.9
	6	11	11.7	11.7	76.6
	7	8	8.5	8.5	85.1
	8	14	14.9	14.9	100.0
	Total	94	100.0	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Langkah selanjutnya adalah menguji tingkat distribusi data menggunakan uji Kolmogorov-Smirnov, dengan hipotesis sebagai berikut :

$H_0 : F(x) = F_0(x)$, $F(x)$ adalah fungsi distribusi populasi yang diwakili oleh sampel, dan $F_0(x)$ adalah fungsi distribusi normal dengan $\mu = 4,95$ dan $\sigma = 1,85$ (lihat hasil output dalam lampiran F tabel F-19)

$H_1 : F(x) \neq F_0(x)$ atau distribusi tidak normal

Dasar pengambilan keputusan :

- Jika probabilitas $> 0,05$, maka H_0 diterima
- Jika probabilitas $< 0,05$, maka H_0 ditolak

Keputusan :

Terlihat bahwa kolom *asympt. Sig (2-tailed)/asymptotic significance* dua sisi adalah 0,006, atau probabilitas di bawah 0,05 ($0,006 < 0,05$). Dengan demikian H_0 ditolak atau distribusi aksesibilitas adalah tidak normal.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa aksesibilitas penghuni rusun Bandar Kemayoran tidak merata, namun sangat tergantung pada letak lantai dan fasilitas transportasi yang digunakan (tingkat kesejahteraan). Selanjutnya nilai aksesibilitas masing-masing responden akan digunakan untuk analisis selanjutnya.

4.4 Analisis Karakteristik Fisik

Analisis karakteristik fisik dilakukan terhadap kondisi hunian dari masing-masing keluarga, yaitu berupa klasifikasi kondisi hunian. Adapun langkah yang dilakukan adalah menghitung luas hunian berdasarkan tipe rumah dan jumlah unit, selanjutnya dibagi dengan jumlah penghuni, sehingga dapat diketahui luas lantai per jiwa untuk masing-masing keluarga (lihat lampiran F tabel F-20). Setelah dilakukan penghitungan frekuensi luas lantai per jiwa, maka diketahui luas lantai per jiwa bervariasi antara 2,4 m² sampai 14,4 m² (lihat lampiran F tabel F-21).

Berdasarkan standar luas lantai per orang, yaitu (a) standar ILO = 5,25 m², (b) standar nasional (Indonesia) = 6 m² dan (c) standar DP3KK = 7-9 m²; maka klasifikasi untuk tingkat hunian dibagi sebagai berikut :

- Kelompok 1 : luas < 5,25 m² /jiwa
- Kelompok 2 : luas 5,25 ≥ x > 7 m² /jiwa
- Kelompok 3 : luas 7 ≥ x ≥ 9 m² /jiwa
- Kelompok 4 : luas > 9 m² /jiwa

Sehingga didapat hasil klasifikasi kondisi hunian, sebagai berikut :

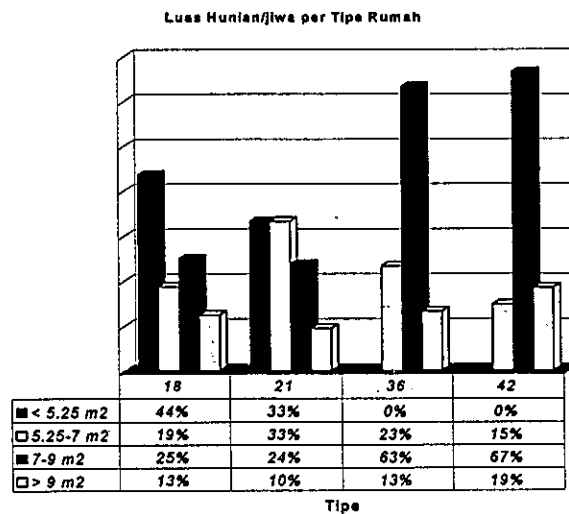
TABEL IV.21
KLASIFIKASI KONDISI HUNIAN

Cluster huni					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	< 5.25 m2	14	14.9	14.9	14.9
	5.25- <7 m2	21	22.3	22.3	37.2
	7-9 m2	46	48.9	48.9	86.2
	> 9 m2	13	13.8	13.8	100.0
	Total	94	100.0	100.0	

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari tabel di atas terlihat bahwa kondisi hunian yang masih sesuai dengan kondisi semula (7-9 m²) sebanyak 46 keluarga (48,9%) dan yang sudah mulai padat (5,25- <7 m²) sebanyak 21 keluarga (22,3%). Selain itu ada yang sangat padat (< 5,25 m²) sebanyak 14 keluarga (14,9%) dan yang longgar (> 9 m²) sebanyak 13 keluarga (13,8%).

GAMBAR 4.4.
KONDISI HUNIAN PER TIPE RUMAH



Sumber : Hasil Analisis, 2000

Selanjutnya apabila kondisi hunian tersebut ditinjau berdasarkan tipe rumah (lihat gambar 4.4) terlihat bahwa hunian yang sangat padat terjadi pada tipe 18 dan tipe 21 yaitu masing-masing sebesar 44 % dan 33%. Adapun kondisi hunian yang longgar, terbanyak pada tipe 42 sebesar 19%, sedangkan tipe lainnya antara 10-13%. Hasil klasifikasi kondisi hunian tersebut akan digunakan untuk analisis selanjutnya.

Dari data yang menunjukkan bahwa hunian terpadat terdapat pada tipe 18 dan 21, dapat disimpulkan bahwa responden tersebut telah menjual ataupun mengontrakkan salah satu rumahnya. Hal itu dapat terjadi karena pada masa awal menempati rumah susun, setiap orang mendapat luas hunian minimal 7 m², sehingga apabila mendapatkan tipe rumah yang kecil, maka akan memperoleh rumah lebih dari satu. Dengan menjual atau mengontrakkan salah satu rumahnya, maka keluarga responden tersebut akan tinggal di dalam rumah yang lebih sempit, dan hal tersebut mungkin dilakukan karena desakan ekonomi. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa keluarga dengan tingkat hunian yang padat adalah keluarga yang berpendapatan rendah. Mereka rela hidup berdesak-desakan

asalkan kebutuhan ekonominya terpenuhi. Kondisi tersebut juga sesuai dengan pendapat Turner (1972) yang menyatakan bahwa dalam konteks perumahan, golongan berpendapatan rendah mendekati pekerjaan yang tidak membutuhkan ketrampilan, daripada kepemilikan ataupun standar kualitas rumah yang lebih tinggi.

4.5 Analisis Pilihan Penghuni terhadap tempat tinggalnya

Pilihan penghuni terhadap tempat tinggalnya dapat dikelompokkan berdasarkan pendapat Goudzwaard dan de Lange (1998:65) bahwa “tempat tinggal manusia merupakan obyek ekonomi yang sah”. Selain itu mengutip pendapat Gilbert dan Gugler (1996:111) bahwa golongan miskin memiliki respons yang dramatis terhadap peluang-peluang kehidupannya. “Pemerintah membangun perumahan tidak ditempati kelompok miskin, karena pendapatan mereka terlalu rendah. Walaupun demikian pembangunan perumahan yang pada akhirnya ditempati oleh golongan menengah, dapat menghasilkan keuntungan juga bagi penduduk miskin, karena kepemilikannya masih dipegang oleh penghuni asli untuk disewakan kepada orang lain” (*ibid.*:136).

Berdasarkan beberapa pendapat tersebut di atas, penulis membagi pilihan penghuni terhadap tempat tinggalnya menjadi :

- (1) Orang yang memutuskan tidak pindah, berarti orang tersebut sudah mampu beradaptasi dengan kehidupan rumah susun
- (2) Orang yang pindah, namun rumahnya akan diwariskan, berarti orang tersebut tidak menjadikan rumahnya sebagai obyek ekonomi dan masih mempunyai rasa keterikatan dengan rumahnya (merasa sayang kalau dijual atau ditempati orang lain)
- (3) Orang yang pindah dan rumahnya dikontrakkan, berarti orang tersebut menjadikan rumahnya sebagai obyek ekonomi, namun masih tetap ingin memiliki barang/rumah tersebut

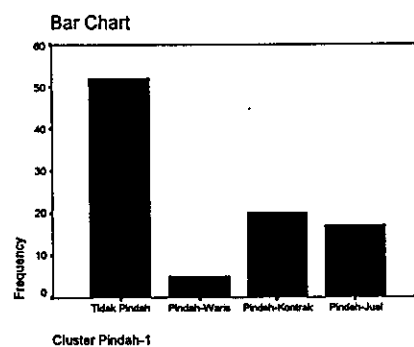
- (4) Orang yang pindah dan menjual rumahnya, berarti orang tersebut sudah tidak mau memiliki keterikatan dengan rumah susun

Adapun hasil klasifikasi pilihan penghuni terhadap tempat tinggalnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

TABEL IV.22.
KLASIFIKASI PILIHAN PENGHUNI TERHADAP TEMPAT TINGGALNYA

Cluster Pindah-1

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Pindah	52	55.3	55.3	55.3
	Pindah-Waris	5	5.3	5.3	60.6
	Pindah-Kontrak	20	21.3	21.3	81.9
	Pindah-Jual	17	18.1	18.1	100.0
	Total	94	100.0	100.0	
Total		94	100.0		



Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari tabel IV.22 terlihat bahwa yang tidak pindah sebesar 55,3%, sehingga dapat disimpulkan keberhasilan program perumahan kota adalah 55,3% dari 48% penghuni rusun yang berasal dari perumahan yang saat ini masih tinggal di rusun = $55,3\% \times 48\% = 26,5\%$.

Dari yang berkeinginan untuk pindah, ternyata jumlah yang ingin mengontrakkan dan ingin menjual hampir sama yaitu 21,3 % dan 18,3%. Hal tersebut menunjukkan bahwa

keputusan untuk mengontrak atau menjual tersebut mempunyai peluang yang sama, dan keputusan yang pasti tergantung pada harga penawaran tertinggi atau besarnya keuntungan yang akan diperoleh. Hal tersebut mendukung hipotesis yang menyatakan bahwa golongan miskin memiliki respons yang dramatis terhadap peluang-peluang kehidupannya (Gilbert dan Gugler, 1996:111).

Hasil dari klasifikasi pilihan penghuni rusun terhadap tempat tinggalnya akan digunakan dalam analisis selanjutnya.

4.6 Analisis Faktor-faktor yang berpengaruh untuk memilih tetap tinggal

Dari analisis karakteristik sosial-ekonomi, spasial, fisik dan pilihan penghuni terhadap tempat tinggalnya pada subbab 4.2 sampai 4.5, maka variabel yang digunakan dalam analisis faktor-faktor yang berpengaruh adalah sebagaimana tercantum dalam tabel IV.23 berikut ini.

TABEL IV.23
VARIABEL YANG DIGUNAKAN DALAM ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH

No	VARIABEL	Obyek	Deskripsi
A	KARAKTERISTIK SOSIAL		
1	Kelompok Umur	Kepala Keluarga	1= < 30, 2=36-40, 3=41-45, 4=46-50, 5=51-55, 6=56-60, 7= >60
2	Pendidikan	Kepala Keluarga	1=Tidak Sekolah/Tidak Tamat SD, 2=SD, 3=SMP, 4=SMA, 5=D3, 6=S1, 7=S2
3	Pekerjaan	Kepala Keluarga	1=PNS 2=Karyawan Perusahaan/Swasta, 3=Buruh Industri/Bangunan, 4=Pedagang, 5=Wiraswasta/Pengusaha, 6=Tidak Bekerja/Pensiunan, 7=Lain-lain
4	Pekerjaan Sambilan	Kepala Keluarga	0=Tidak Ada, 1= Ada
5	Belanja	Belanja di luar Rusun	0=Tidak, 1=Ya
6	Berobat	Berobat di luar Rusun	0=Tidak, 1=Ya
B	KARAKTERISTIK EKONOMI		
7	Penghasilan	Kepala Keluarga	1=kurang dari 200 ribu, 2=200-500 ribu, 3=500 ribu-1 juta, 4=1-2 juta, 5=2-5 juta

8	Pengeluaran	Rumah Tangga	1=kurang dari 200 ribu, 2=200-500 ribu, 3=500 ribu-1 juta, 4=1-2 juta, 5=2-5 juta
9	Tingkat Kesejahteraan	Rumah Tangga	Skala 1 sampai 5
10	Usaha di rumah	Usaha di rumah per KK	0=Tidak Ada, 1=Ada
11	Usaha di lantai dasar	Usaha di lantai dasar per KK	0=Tidak Ada, 1=Ada
12	Lunas	Status Rumah	0=Belum Lunas, 1=Sudah Lunas
13	Lama Menghuni	Lama Menghuni KK	1=Kurang dari 3 tahun, 2=3-5 tahun, 3=Lebih dari 5 tahun
C KARAKTERISTIK SPASIAL			
14	Cluster Jarak	Cluster lokasi kerja berdasarkan Jarak (Kepala Keluarga)	0=Tidak Bekerja, 1=Di Rumah/kawasan Rusun, 2=Bandar Kemayoran, 3=Jarak 2-10 km, 4=Jarak 11-20 km, 5=Jarak 21-30 km, 6=Jarak > 30 km
15	Cluster Lokasi Kerja	Cluster lokasi kerja berdasarkan Waktu Tempuh dan Biaya (Kepala Keluarga)	0=Tidak Bekerja, 1=Di Rumah/kawasan Rusun, 2=Bandar Kemayoran, 3=Cluster 3, 4=Cluster 4, 5=Cluster 5, 6=Cluster 6
16	Aksesibilitas	Berdasarkan letak lantai dan moda transportasi yang digunakan Kepala Keluarga	Skala 1 sampai 8
D KARAKTERISTIK FISIK			
17	Tipe	Tipe Rumah	1=F-18, 2=F-21, 3=F-36, 4=F-42
18	Letak Lantai	Letak lantai rumah	2=lantai 2, 3=lantai 3, 4=lantai 4, 5=lantai 5
19	Tingkat Hunian	Luas lantai per orang per keluarga	1=< 5,25m ² , 2= 5,25 - < 7m ² 3= 7-9 m ² 4= > 9m ²

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Proses analisis menggunakan metode diskriminan dengan menggunakan klasifikasi pilihan penghuni terhadap tempat tinggal-nya sebagai *grouping variable* dan variabel independen-nya sebanyak 19 variabel yang tercantum dalam tabel IV.23. Adapun variabel independen tersebut dianalisis secara bersamaan, karena yang akan dicari adalah nilai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan untuk memilih tetap tinggal. Hasil analisis diskriminan adalah dapat dilihat pada lampiran F tabel F-23.

4.6.1 Analisis Pilihan Penghuni terhadap tempat tinggalnya dibandingkan dengan Karakteristik/kondisi Penghuni

Dari tabel grup statistik dilakukan analisis deskriptif kualitatif sebagai berikut :

TABEL IV.24
ANALISIS DESKRIPTIF KUALITATIF
PILIHAN PENGHUNI TERHADAP TEMPAT TINGGALNYA

1. Tidak Pindah

Variabel	Nilai rata-rata	Analisis
Umur KK	4.75	Lebih tinggi dari umur rata-rata seluruhnya, berarti umur KK antara 46-55 tahun, yang menunjukkan usia yang sudah mantap. Bila ditinjau berdasarkan lingkup sosial (lihat subbab 2.1), maka kelompok usia tersebut bisa termasuk dalam kelompok A (keluarga berpenghasilan tinggi), namun bisa juga termasuk dalam kelompok B (keluarga berpenghasilan rendah)
Pendidikan KK	3.40	Berarti pendidikannya antara SMP dan SMA, bukan tergolong tinggi, lebih rendah dari rata-rata pendidikan KK seluruhnya
Pekerjaan KK	3.19	Semuanya memiliki pekerjaan mulai dari PNS sampai pengusaha (lihat tabel IV.23)
Pekerjaan Sambilan	0.33	Mendekati nilai rata-rata yang 0.34, jadi semuanya memiliki pekerjaan sambilan
Penghasilan KK	2.37	Lebih rendah dari rata-rata yang 2.51, dengan penghasilan antara 200 ribu sampai 1 juta rupiah
Pengeluaran	3.00	Pengeluaran antara 500 ribu-1 juta rupiah, lebih rendah dari nilai rata-rata seluruhnya yang 3.09
Cluster Sejahtera	2.10	Kesejahteraan keluarga lebih rendah dari pada rata-rata seluruhnya
Tipe Rumah	2.96	Lebih tinggi dari nilai rata-rata yang 2.72, sehingga yang memutuskan tidak pindah adalah orang yang ukuran rumahnya besar (F-36 dan F-42)
Lantai	3.62	Letak lantai adalah lantai 3 dan lantai 4
Tingkat Hunian	2.65	Luas lantai per orang lebih luas daripada rata-rata yang 2.62
Usaha di Rumah	0.13	Jumlah yang mempunyai usaha di rumah lebih kecil dari rata-rata
Usaha di Lantai Dasar	0.33	Yang mempunyai usaha di lantai dasar lebih banyak daripada rata-rata
Jarak ke lokasi kerja	2.67	Jarak ke lokasi kerja lebih rendah daripada rata-rata yang 2.72, berarti lebih dekat
Cluster Lokasi Kerja	2.88	Waktu tempuh dan biaya transport ke lokasi kerja lebih rendah daripada rata-rata
Aksesibilitas	4.79	Aksesibilitas lebih tinggi daripada rata-rata yang 4.84 (lebih mudah untuk pergi dan mencapai rumah)
Belanja di luar Rusun	0.71	Lebih banyak yang belanja diluar rusun dari pada rata-rata
Berobat di luar Rusun	0.75	Lebih sedikit yang berobat di luar rusun daripada rata-rata
Sudah Lunas	0.19	Masih lebih banyak yang belum lunas daripada rata-rata
Lama Menghuni	2.12	Lebih rendah daripada rata-rata, jadi waktu menghuni lebih sebentar, yaitu antara 3-5 tahun

2. Pindah - Waris

Variabel	Nilai rata-rata	Analisis
Umur KK	3.20	Lebih rendah dari umur rata-rata seluruhnya, berarti umur KK antara 41-45 tahun, yang menunjukkan usia produktif. Bila ditinjau berdasarkan lingkup sosial (lihat subbab 2.1), maka kelompok usia tersebut bisa termasuk dalam kelompok C (keluarga berpenghasilan rendah), namun bisa juga termasuk dalam kelompok D (keluarga berpenghasilan tinggi)
Pendidikan KK	4.00	Lebih tinggi dari rata-rata yang 3.50, berarti pendidikannya mulai SMA sampai S2.
Pekerjaan KK	1.60	Semuanya memiliki pekerjaan mulai dari PNS dan karyawan swasta (lihat tabel IV.23)
Pekerjaan Sambilan	0.40	Lebih tinggi dari rata-rata yang 0.34, jadi semuanya memiliki pekerjaan sambilan
Penghasilan	2.80	Lebih tinggi dari rata-rata yang 2.51, dan mendekati Rp 1 juta per bulan
Pengeluaran	2.80	Pengeluaran lebih mendekati Rp 1 juta rupiah, lebih rendah dari nilai rata-rata seluruhnya yang 3.09
Cluster Sejahtera	2.20	Kesejahteraan keluarga lebih tinggi dari pada rata-rata seluruhnya yang 2.19
Tipe Rumah	2.20	Lebih rendah dari nilai rata-rata yang 2.72, sehingga yang memutuskan untuk mewariskan rumahnya adalah yang yang ukuran rumahnya kecil (F-18 dan F-21)
Lantai	3.60	Letak lantai adalah lantai 3 dan lantai 4
Tingkat Hunian	2.40	Luas lantai per orang lebih kecil daripada rata-rata yang 2.62 (rumah sempit, jumlah penghuni banyak)
Usaha di Rumah	0.00	Tidak ada yang mempunyai usaha di rumah
Usaha di Lantai Dasar	0.20	Yang mempunyai usaha di lantai dasar lebih rendah dari rata-rata
Jarak ke lokasi kerja	3.40	Jarak ke lokasi kerja lebih tinggi daripada rata-rata yang 2.72, berarti jaraknya lebih jauh
Cluster Lokasi Kerja	3.20	Waktu tempuh dan biaya transport ke lokasi kerja lebih tinggi daripada rata-rata
Aksesibilitas	4.80	Aksesibilitas lebih tinggi daripada rata-rata yang 4.84 (lebih mudah untuk pergi atau mencapai rumah)
Belanja di luar Rusun	0.40	Lebih sedikit yang belanja diluar rusun dari pada rata-rata
Berobat di luar Rusun	1.00	Lebih banyak yang berobat di luar rusun daripada rata-rata
Sudah Lunas	0.40	Masih lebih banyak yang belum lunas daripada rata-rata
Lama Menghuni	2.40	Lebih tinggi daripada rata-rata, jadi waktu menghuni lebih lama, yaitu antara > 5 tahun

3. Pindah-Kontrak

Variabel	Nilai rata-rata	Analisis
Umur KK	4.80	Lebih tinggi dari umur rata-rata seluruhnya, berarti umur KK antara 46-55 tahun, yang menunjukkan usia yang sudah mantap. Bila ditinjau berdasarkan lingkup sosial (lihat subbab 2.1), maka kelompok usia tersebut bisa termasuk dalam kelompok A (keluarga berpenghasilan tinggi), namun bisa juga termasuk dalam kelompok B (keluarga berpenghasilan rendah)
Pendidikan KK	3.40	Hampir mendekati rata-rata yang 3.50, berarti pendidikannya merata mulai SD sampai SMA
Pekerjaan KK	4.00	Pekerjaan KK lebih banyak yang menjadi pedagang, wirausaha, pensiunan atau tidak bekerja (lihat tabel IV.23)

Pekerjaan Sambilan	0.45	Lebih tinggi dari rata-rata yang 0.34, jadi semuanya memiliki pekerjaan sambilan
Penghasilan KK	3.00	Lebih tinggi dari rata-rata yang 2.51, dan mendekati Rp 1 juta per bulan
Pengeluaran	3.50	Pengeluaran antara 500 ribu-2 juta rupiah, lebih tinggi dari nilai rata-rata seluruhnya yang 3.09
Cluster Sejahtera	2.60	Kesejahteraan keluarga lebih tinggi dari pada rata-rata seluruhnya yang 2.19
Tipe Rumah	2.55	Lebih rendah dari nilai rata-rata yang 2.72, sehingga yang memutuskan pindah dan megontrakkan rumahnya adalah orang yang ukuran rumahnya kecil (F-18, F-21 dan F-36)
Lantai	3.35	Letak lantai adalah lantai 3 dan lantai 4
Tingkat Hunian	2.75	Luas lantai per orang lebih luas daripada rata-rata yang 2.62
Usaha di Rumah	0.40	Jumlah yang mempunyai usaha di rumah lebih banyak dari rata-rata
Usaha di Lantai Dasar	0.15	Yang mempunyai usaha di lantai dasar lebih kecil dari rata-rata yang 0.28
Jarak ke lokasi kerja	2.95	Jarak ke lokasi kerja lebih tinggi daripada rata-rata yang 2.72, berarti jaraknya lebih jauh
Cluster Lokasi Kerja	3.05	Waktu tempuh dan biaya transport ke lokasi kerja lebih tinggi daripada rata-rata yang 2.90
Aksesibilitas	4.30	Aksesibilitas lebih tinggi daripada rata-rata yang 4.84 (lebih mudah untuk pergi dan mencapai rumah)
Belanja di luar Rusun	0.50	Lebih sedikit yang belanja diluar rusun dari pada rata-rata
Berobat di luar Rusun	0.95	Lebih banyak yang berobat di luar rusun daripada rata-rata
Sudah Lunas	0.40	Sudah lebih banyak yang lunas daripada rata-rata
Lama Menghuni	2.30	Lebih tinggi daripada rata-rata, jadi waktu menghuni lebih lama, yaitu ada yang antara 3-5 tahun dan ada yang > 5 tahun

4. Pindah-Jual

Variabel	Nilai rata-rata	Analisis
Umur KK	4.24	Lebih rendah dari umur rata-rata seluruhnya, berarti umur KK antara 46-55 tahun, yang menunjukkan usia yang sudah mantap. Bila ditinjau berdasarkan lingkup sosial (lihat subbab 2.1), maka kelompok usia tersebut bisa termasuk dalam kelompok A (keluarga berpenghasilan tinggi), namun bisa juga termasuk dalam kelompok B (keluarga berpenghasilan rendah)
Pendidikan KK	3.76	Pendidikan KK lebih tinggi daripada rata-rata, yaitu mulai SMP sampai Akademi
Pekerjaan KK	3.18	Semuanya memiliki pekerjaan mulai dari PNS sampai pedagang (lihat tabel IV.23)
Pekerjaan Sambilan	0.24	Lebih rendah dari nilai rata-rata yang 0.34
Penghasilan KK	2.29	Lebih rendah dari nilai rata-rata yang 2.51, yaitu kurang dari Rp 200 ribu sampai lebih besar dari Rp 500 ribu
Pengeluaran	2.94	Pengeluaran antara 200 ribu-1 juta rupiah, lebih rendah dari nilai rata-rata seluruhnya yang 3.09
Cluster Sejahtera	2.00	Kesejahteraan keluarga lebih rendah dari pada rata-rata seluruhnya yang 2.19
Tipe Rumah	2.35	Lebih rendah dari nilai rata-rata yang 2.72, sehingga yang memutuskan untuk menjual rumahnya adalah orang yang ukuran rumahnya sempit (F-18, F-21 dan F-36)
Lantai	4.18	Letak lantai adalah lantai 4 dan lantai 5
Tingkat Hunian	2.41	Luas lantai per orang lebih kecil daripada rata-rata yang 2.62

Usaha di Rumah	0.35	Jumlah yang mempunyai usaha di rumah lebih banyak dari rata-rata
Usaha di Lantai Dasar	0.29	Yang mempunyai usaha di lantai dasar lebih sama dengan rata-rata
Jarak ke lokasi kerja	2.41	Jarak ke lokasi kerja lebih rendah daripada rata-rata yang 2.72, berarti lebih dekat
Cluster Lokasi Kerja	2.71	Waktu tempuh dan biaya transport ke lokasi kerja lebih rendah daripada rata-rata
Aksesibilitas	5.65	Aksesibilitas lebih rendah daripada rata-rata yang 4.84 (lebih sulit untuk pergi dan mencapai rumah)
Belanja di luar Rusun	0.47	Lebih sedikit yang belanja diluar rusun dari pada rata-rata
Berobat di luar Rusun	0.88	Lebih banyak yang berobat di luar rusun daripada rata-rata
Sudah Lunas	0.35	Lebih banyak yang sudah lunas daripada rata-rata
Lama Menghuni	2.53	Lebih tinggi daripada rata-rata, jadi waktu menghuni lebih lama, yaitu antara 3-5 tahun dan > 5 tahun

Dari analisis di atas maka dapat disimpulkan secara umum sebagai berikut :

TABEL IV.25
KESIMPULAN ANALISIS PILIHAN PENGHUNI TERHADAP TEMPAT
TINGGALNYA

Variabel	Tidak Pindah	Pindah Waris	Pindah Kontrak	Pindah Jual
Umur KK	45-55 tahun	30-45 tahun	50 - > 60 tahun	40-50 tahun
Pendidikan KK	Menengah	Tinggi	Rendah	Menengah-Tinggi
Pekerjaan KK	PNS, Karyawan, Pedagang, Wiraswasta	Karyawan, Pedagang	Pedagang, Wiraswasta, Pensiunan	Karyawan, Wiraswasta, Pedagang
Pekerjaan Sambilan	Punya	Punya	Punya	Tidak Punya
Penghasilan KK	Rendah-menengah	Menengah-Tinggi	Tinggi	Rendah
Pengeluaran	Rendah-Menengah	Menengah	Tinggi	Rendah
Kesejahteraan	Rendah	Tinggi	Tinggi	Rendah
Tipe Rumah	Luas	Sempit	Menengah	Sempit
Lantai	Rata-rata	Rata-rata	Rendah	Tinggi
Tingkat Hunian	Rendah/Longgar	Tinggi/sempit	Rendah/Longgar	Tinggi/Sempit
Usaha di Rumah	Tidak punya	Tidak punya	Punya	Punya
Usaha di Lantai Dasar	Punya	Tidak punya	Tidak Punya	Punya
Jarak ke lokasi kerja	Dekat	Jauh	Jauh	Dekat
Cluster Lokasi Kerja (berdasarkan waktu dan biaya)	Dekat	Jauh	Jauh	Dekat
Aksesibilitas	Tinggi/Mudah	Tinggi/Mudah	Tinggi/Mudah	Rendah/Sulit
Belanja di luar Rusun	Ya	Tidak	Tidak	Tidak
Berobat di luar Rusun	Tidak	Ya	Ya	Ya
Sudah Lunas	Belum	Belum	Sudah	Sudah
Lama Menghuni	Baru	Lama	Baru dan Lama	Baru dan Lama

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dengan demikian dapat disimpulkan orang yang tidak pindah adalah dalam usia mapan, pekerjaan karyawan/wiraswasta, punya pekerjaan sambilan, tingkat penghasilan rendah, kesejahteraan rendah, rumah luas, punya usaha di lantai dasar, lokasi kerja dekat, aksesibilitas tinggi, rumah belum lunas dan tergolong baru menghuni (rusun tahap II).

4.6.2 Analisis Faktor-Faktor yang berpengaruh untuk memilih Tetap Tinggal

Untuk menentukan variabel yang paling berpengaruh terhadap pembentukan cluster/klasifikasi pilihan pindah, dilihat dari nilai F dan nilai Lamda Wilks. Apabila variabel tersebut mempunyai nilai F terbesar dan nilai Lamda Wilks terkecil, berarti paling berpengaruh terhadap pengelompokan cluster (Dillon dan Goldstein, 1984:421), dengan demikian nilai F diurutkan mulai dari yang terbesar, dengan hasil sebagai berikut :

TABEL IV.26
TEST KESAMAAN DARI RATA-RATA GRUP

No	Variabel	Wilks' Lambda	F	df1	df2	Sig.
1	Lama Menghuni	0.886	3.847	3	90	0.012
2	Usaha di Rumah	0.904	3.192	3	90	0.027
3	Penghasilan KK	0.922	2.525	3	90	0.063
4	Pekerjaan KK	0.923	2.508	3	90	0.064
5	Tipe	0.931	2.23	3	90	0.09
6	Lantai	0.936	2.044	3	90	0.113
7	Berobat di luar rusun?	0.939	1.954	3	90	0.127
8	Belanja di luar rusun?	0.941	1.887	3	90	0.137
9	Pengeluaran	0.944	1.79	3	90	0.155
10	Aksesibilitas	0.954	1.455	3	90	0.232
11	Sudah Lunas?	0.955	1.419	3	90	0.243
12	Umur KK	0.962	1.198	3	90	0.315
13	cluster sejahtera	0.964	1.107	3	90	0.35
14	Lokasi Kerja (kel-jarak)	0.971	0.891	3	90	0.449
15	Usaha di Lantai Dasar	0.974	0.797	3	90	0.499
16	Pekerjaan Sambilan	0.978	0.661	3	90	0.578
17	Pendidikan KK	0.979	0.64	3	90	0.591
18	Cluster huni	0.982	0.552	3	90	0.648
19	Cluster Lokasi Kerja	0.993	0.223	3	90	0.88

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari data di atas diperoleh variabel yang paling berpengaruh dalam pembentukan cluster adalah lama menghuni, usaha di rumah, penghasilan KK, pekerjaan KK dan tipe rumah.

TABEL IV.27
NILAI AKAR CIRI DAN KORELASI KANONIK

Eigenvalues				
Function	Eigenvalue	% of Variance	Cumulative %	Canonical Correlation
1	.640 ^a	52.4	52.4	.625
2	.402 ^a	33.0	85.4	.536
3	.178 ^a	14.6	100.0	.389

a. First 3 canonical discriminant functions were used in the analysis.

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Hasil analisis diskriminan kanonik didapat tiga fungsi, yaitu Fungsi 1 mempunyai nilai akar ciri (*eigenvalue*) 0,64, keragaman data 52,4% dan nilai korelasi 0.625 (lihat tabel IV.30). Nilai korelasi kanonik Fungsi 2 adalah 0.536 dan fungsi 3 adalah 0.389.

Selanjutnya untuk mengetahui nilai dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk memilih tetap tinggal, dapat dilihat pada tabel struktur matriks dalam lampiran F dan diperoleh hasil sebagai berikut.

TABEL IV.28
NILAI KOEFISIEN KORELASI MASING-MASING VARIABEL

	Variabel	Nilai Koefisien Korelasi
Karakteristik Sosial	Pendidikan KK	0.157
	Umur KK	0.277
	Pekerjaan KK	0.435
	Pekerjaan Sambilan	0.201
	Belanja di luar Rusun?	-0.289
	Berobat di luar Rusun?	0.243
Karakteristik Ekonomi	Penghasilan KK	0.417
	Tingkat kesejahteraan	0.298
	Pengeluaran	0.381
	Usaha di Rumah	0.411
	Usaha di Lantai Dasar	-0.223
	Lama Menghuni	0.444
	Sudah Lunas?	0.219
Karakteristik Spasial	Lokasi Kerja (Jarak)	-0.348
	Aksesibilitas	-0.257
	Lokasi Kerja (Waktu & Biaya)	-0.156
Karakteristik Fisik	Lantai	-0.286
	Cluster huni	0.144
	Tipe	-0.329

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari tabel di atas terlihat bahwa tidak ada variabel yang mempunyai nilai korelasi yang kuat, karena nilai korelasi terbesar hanya 0,444 atau $< 0,5$. Walaupun demikian bila ditelaah lebih jauh, terlihat bahwa faktor yang mempunyai nilai korelasi yang cukup kuat adalah lama menghuni (0,444), pekerjaan KK (0,435), penghasilan KK (0,417), usaha di rumah (0,411), pengeluaran rumah tangga (0,381) dan lokasi kerja berdasarkan jarak dengan nilai korelasi -0,348.

Lama menghuni mempunyai nilai korelasi yang cukup kuat ($=0,444$) karena berkaitan dengan kualitas bangunan yang cukup baik dari bangunan tahap II, terutama untuk tipe 36 dan 42. Bila hal ini dikaitkan dengan banyaknya rumah yang berubah penghuninya, yaitu bangunan tahap II tipe 36 dan 42 yang berubah penghuninya masing-masing sebesar 64,1% dan 59,4%; serta menurut hasil analisis perubahan tersebut disebabkan karena karakteristik ekonomi. Hal tersebut memperkuat argumentasi bahwa yang tidak ikut pindah adalah orang yang tidak memiliki masalah ekonomi dan cukup puas dengan kualitas bangunan yang ada. Lebih jauh lagi hal tersebut dapat dibuktikan bahwa meskipun tetangga-tetangganya pindah dan menjual rumahnya, penghuni tersebut tetap tidak berniat untuk menjual atau mengontrakkan rumahnya. Di samping itu juga sesuai dengan temuan McCann dalam Ley (1983:252) bahwa konstruksi yang baik mempunyai korelasi yang sangat rendah ($=0,003$) dengan pengalihan rumah atau dapat juga dikatakan bahwa apabila kualitas konstruksi cukup baik, maka penghuni kemungkinan tidak akan pindah.

Pekerjaan KK memiliki nilai korelasi yang cukup kuat ($=0,435$) dan dapat dikaitkan dengan usaha di rumah yang memiliki nilai korelasi 0,381. Merujuk pada pendapat Rees dalam Yeates & Garner (1980) bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan seseorang dalam menentukan lokasi tempat tinggal adalah lingkup sosial, serta

pendapat Wolpert bahwa kegunaan tempat juga merupakan faktor pertimbangan penduduk dalam memilih lokasi tinggal; dapat disimpulkan bahwa apabila penghuni memiliki pekerjaan yang cukup baik dan dapat melakukan kegiatan usaha di rumah, maka tidak akan pindah.

Penghasilan KK memiliki korelasi 0,417 dan dapat dikaitkan dengan pengeluaran rumah tangga yang memiliki nilai korelasi 0,381. Hal ini menunjukkan bahwa apabila penghuni memiliki penghasilan yang memadai serta dapat mencukupi kebutuhan rumah tangganya, maka tidak akan pindah. Di samping itu juga sesuai dengan hasil penelitian Ley (1983:241) bahwa biaya menyebabkan seseorang memutuskan untuk pindah. Dengan demikian seseorang yang dapat mencukupi kebutuhan hidup di rumah susun, maka akan tetap tinggal. Dalam hal adanya biaya pengeluaran yang lebih besar dari penghasilan kepala keluarga (lihat subbab 3.5.1), hal tersebut bukan merupakan masalah yang berarti asalkan kepala keluarga dapat mencukupinya dari penghasilan lainnya, ataupun adanya anggota keluarga yang ikut menunjang pengeluaran rumah tangga (lihat subbab 4.2.4). Di rumah susun Bandar Kemayoran, penghuni yang merasa “terpepet”, biasanya melakukan usaha sebisanya dengan melakukan pekerjaan sampingan, misal menjadi tukang ojek.

Lokasi kerja berdasarkan jarak, mempunyai korelasi $-0,348$. Hal ini menunjukkan bahwa bila lokasi kerja cukup dekat, maka tidak akan pindah; sebaliknya bila lokasi kerja jauh, maka pindah.

➤ Analisis Diskriminan secara *stepwise*

Agar dapat diketahui korelasi yang lebih signifikan, selanjutnya dilakukan analisis diskriminan secara *stepwise* dengan menggunakan ketentuan *maximum significance of F to enter* = 0,05 dan *minimum significance of F to remove* = 0.10. Hasil analisis diskriminan *stepwise* ternyata variabel yang mempunyai pengaruh yang kuat didapat setelah step ke 4,

yaitu variabel lama menghuni, pekerjaan KK, penghasilan KK dan tipe rumah (lihat tabel IV.29 di bawah ini).

TABEL IV.29
VARIABEL YANG TERMASUK DALAM ANALISIS

Variables in the Analysis				
Step		Tolerance	Sig. of F to Remove	Wilks' Lambda
1	Lama Menghuni	1.000	.012	
2	Lama Menghuni	.943	.007	.923
	Pekerjaan KK	.943	.039	.886
3	Lama Menghuni	.928	.007	.834
	Pekerjaan KK	.887	.016	.819
	Penghasilan KK	.937	.028	.807
4	Lama Menghuni	.910	.022	.737
	Pekerjaan KK	.880	.015	.743
	Penghasilan KK	.776	.005	.766
	Tipe	.822	.036	.728

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Adapun nilai dari faktor-faktor yang berpengaruh adalah sebagai berikut:

TABEL IV.30
NILAI KOEFISIEN KORELASI FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH

Variabel		Nilai Koefisien Korelasi
Karakteristik Sosial	Pekerjaan KK	0.825
Karakteristik Ekonomi	Penghasilan KK	-0.524
	Lama Menghuni	0.604
Karakteristik Fisik	Tipe	-0.518

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari tabel di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- Pekerjaan KK berkorelasi positif dengan keputusan untuk tinggal dan nilai korelasinya sangat kuat yaitu 0,825 (mendekati 1). Berdasarkan pendapat Rees dalam Yeates & Garner (1980) bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi seseorang dalam

menentukan lokasi tempat tinggal adalah posisi keluarga dalam lingkup sosial. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa apabila penghuni memiliki pekerjaan dan pekerjaan tersebut “setara” dengan lingkungannya (tetangganya), maka penghuni tersebut akan tetap tinggal. Hal tersebut terbukti dengan adanya program penyediaan lapangan kerja bagi penghuni rusun sebagai tenaga satpam dan sebagai juru taman, penghuni rusun lebih memilih sebagai tenaga satpam. Demikian pula halnya dengan jenis pekerjaan lainnya, yaitu pegawai negeri, karyawan swasta dan pedagang yang merupakan jumlah terbesar dalam jenis pekerjaan dari warga penghuni rusun yang berasal dari peremajaan (lihat subbab 3.5.1). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa apabila penghuni rusun tersebut memiliki pekerjaan sebagai pegawai negeri, karyawan swasta dan pedagang, maka akan tetap tinggal di rusun.

- Penghasilan KK berkorelasi negatif dengan keputusan untuk tinggal. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa apabila penghasilan meningkat, maka akan tetap tinggal di rusun, dan apabila penghasilan sedikit/menurun, maka akan pindah dari rusun. Hal tersebut sesuai dengan hasil penelitian Ley (1983:241) yang menyatakan bahwa faktor biaya merupakan suatu penyebab seseorang untuk pindah, namun pendapatan tinggi mempunyai korelasi yang sangat lemah dengan tindakan pengalihan rumah (McCann dalam Ley, 1983:252). Apabila dibandingkan dengan hasil analisis pilihan penghuni (tabel IV.28) bahwa yang tidak ingin pindah berpenghasilan rendah sampai menengah, dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa apabila penghasilan cukup untuk membiayai kehidupan di rumah susun atau bahkan meningkat, maka penghuni akan tetap tinggal di rusun.

Bila ditinjau berdasarkan teori Turner (1972) bahwa golongan berpendapatan rendah-menengah dalam memilih tempat tinggal dengan prioritas utama adalah

identitas, kemudian baru keamanan dan kesempatan; atau dapat pula prioritas utamanya adalah standar rumah modern, diikuti hak memiliki dan dekat tempat kerja. Rumah susun Kemayoran dibangun dalam rangka pelaksanaan pembangunan Kota Baru Bandar Kemayoran yang bertaraf modern. Dengan demikian penghuni rusun dengan pendapatan rendah-menengah lebih memilih tinggal di rusun, karena identitasnya jelas dan hak kepemilikannya aman (dapat memiliki), dibandingkan dengan kehidupan sebelumnya waktu masih tinggal di perkampungan kumuh yang berstatus sebagai tanah negara.

- “Lama menghuni” berkorelasi positif dengan keputusan untuk tinggal, yaitu apabila baru menghuni, maka akan tetap tinggal di rusun. Variabel “lama menghuni” ini apabila dikaitkan dengan tahapan pembangunan rusun, termasuk dalam tahap II. Dalam pembahasan subbab 3.2.2 tentang response penghuni rusun, terlihat bahwa bangunan rusun tahap II lebih bagus dan lebih nyaman untuk dihuni, terutama tipe 36 dan 42. Dan dalam subbab 4.6.1 terdapat temuan bahwa yang memutuskan untuk pindah adalah orang yang lebih lama tinggal. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel lama menghuni lebih tepat apabila disebut sebagai “kualitas bangunan”. Kualitas bangunan ini juga tidak terlepas dari tipe rumah, sehingga pembahasannya sama dengan pembahasan tipe rumah berikut ini.
- Tipe rumah berkorelasi negatif dengan keputusan untuk tinggal. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa apabila ukuran rumah luas, maka akan tetap tinggal. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian Ley (1983) bahwa ukuran rumah menyebabkan seseorang untuk pindah. Hal tersebut juga sesuai dengan pendapat Turner (1972) yang menyatakan bahwa golongan berpenghasilan rendah-menengah menginginkan rumah

dengan standar modern, dan hal tersebut diimplementasikan dalam bentuk ukuran rumah yang cukup luas.

Sedangkan dari tabel fungsi diskriminan kanonik (lihat lampiran F), didapat persamaan diskriminan yang berasal dari fungsi 1 dan fungsi 2 sebagai berikut :

$$\text{Fungsi 1 : } Y = 0.995 X_1 + 0.081 X_2 + 0.755 X_3 - 0.735 X_4 - 2.396 \dots\dots\dots(4.1)$$

$$\text{Fungsi 2 : } Y = -1.452 X_1 + 0.462 X_2 + 0.680 X_3 - 0.034 X_4 + 0.13 \dots\dots\dots(4.2)$$

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dimana : Y = Nilai resultante diskriminan dari obyek
(Keputusan untuk memilih tetap tinggal atau pindah)

X_1 = Lama Menghuni

X_2 = Pekerjaan KK

X_3 = Penghasilan KK

X_4 = Tipe rumah

-2.396 dan + 0.13 adalah konstanta, yang berfungsi sebagai batas toleransi untuk mereduksi nilai Y

Dari tabel *Function at Group Centroids* (Lampiran F), dapat diketahui nilai rata-rata persamaan berdasarkan pemusatan grup, yaitu :

TABEL IV.31
NILAI PERSAMAAN BERDASARKAN PUSAT GRUP

Functions at Group Centroids

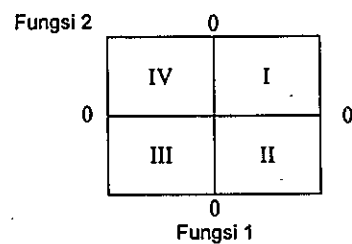
Cluster Pindah-1	Function		
	1	2	3
Tidak Pindah	-.420	4.198E-02	-1.97E-02
Pindah-Waris	.622	-.786	-.693
Pindah-Kontrak	.611	.593	-4.79E-04
Pindah-Jual	.384	-.594	.265

Unstandardized canonical discriminant functions
evaluated at group means

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Selanjutnya untuk mengetahui pengelompokan pilihan penghuni terhadap tempat tinggalnya, dilakukan interpretasi data menggunakan metode kuadran, dengan menggunakan skema *territorial map* sebagai berikut :

GAMBAR 4.5
SKEMA TERRITORIAL MAP



Sumber : Hasil Analisis, 2000

TABEL IV.32
TEKNIK INTERPRETASI DATA DENGAN METODE KUADRAN

No.	Grup	Fungsi 1	Fungsi 2	Kuadran
1	Tidak Pindah	-	+	IV
2	Pindah-Waris	+	-	II
3	Pindah-Kontrak	+	+	I
4	Pindah-Jual	+	-	II

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dari tabel IV.32 dapat disimpulkan bahwa grup atau kelompok Tidak Pindah terdapat pada kuadran IV, Pindah-Kontrak terdapat pada kuadran I, dan Pindah-Waris serta Pindah-Jual terdapat pada kuadran II. Khusus untuk Pindah-Waris, nilai Fungsi 1 harus lebih dekat pada angka 0,622; sedangkan untuk Pindah-Jual nilai Fungsi 1-nya harus lebih dekat pada angka 0,384.

Sebagai contoh implementasi dari persamaan tersebut digunakan kasus dengan kondisi sebagai berikut :

Lama menghuni 3-5 tahun (nilai 2), pekerjaan KK adalah pedagang (nilai 4), penghasilan antara 200-500 ribu (nilai 2), serta tipe rumah adalah F-42 (nilai 4)

Diperoleh hasil :

$$\text{Fungsi 1 : } Y = 0.995 \cdot 2 + 0.081 \cdot 4 + 0.755 \cdot 2 - 0.735 \cdot 4 - 2.396 = -1.512.$$

$$\text{Fungsi 2 : } Y = -1.452 \cdot 2 + 0.462 \cdot 4 + 0.680 \cdot 2 - 0.034 \cdot 4 + 0.13 = +0.298.$$

Karena nilai Fungsi 1 adalah -1,512 dan Fungsi 2 adalah +0,298, maka dapat disimpulkan bahwa kasus dengan kondisi tersebut di atas adalah Tidak Pindah.

Sebagai contoh lain, digunakan kasus dengan kondisi sebagai berikut :

Lama menghuni 3-5 tahun (nilai 2), pekerjaan KK adalah pedagang (nilai 4), penghasilan antara 500 ribu-1 juta (nilai 3), serta tipe rumah adalah F-18 (nilai 1)

Diperoleh hasil :

$$\text{Fungsi 1 : } Y = 0.995 \cdot 2 + 0.081 \cdot 4 + 0.755 \cdot 3 - 0.735 \cdot 1 - 2.396 = +1.448.$$

$$\text{Fungsi 2 : } Y = -1.452 \cdot 2 + 0.462 \cdot 4 + 0.680 \cdot 3 - 0.034 \cdot 1 + 0.13 = +1.08.$$

Karena nilai Fungsi 1 adalah +1,448 dan Fungsi 2 adalah +1,08, maka dapat disimpulkan bahwa kasus dengan kondisi tersebut adalah Pindah-Kontrak.

Berdasarkan beberapa analisis tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan penghuni rusun memilih tetap tinggal adalah :

- Variabel lama menghuni, pekerjaan kepala keluarga, penghasilan kepala keluarga dan tipe rumah secara bersama-sama.
- Variabel yang paling dominan mempengaruhi keputusan penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal adalah variabel 'penghasilan kepala keluarga' dan 'tipe rumah', berdasarkan analisis di bawah ini :
 - Variabel pekerjaan kepala keluarga memiliki nilai korelasi terbesar yaitu 0,825; namun terjadi pada fungsi 3, padahal fungsi 3 tidak digunakan dalam analisis keputusan untuk tinggal karena korelasi fungsinya sangat kecil (0,196) (lihat tabel Eigenvalue dalam lampiran F). Meskipun pekerjaan kepala keluarga berpengaruh positif pada fungsi 1 dan fungsi 2, berdasarkan kondisi tersebut di atas, maka pekerjaan kepala keluarga bukan merupakan variabel yang dominan. Di samping

itu hal tersebut juga dapat terjadi karena dalam pemberian nilai (kode) pada variabel kepala keluarga adalah nilai nominal, sehingga kedudukan masing-masing jenis pekerjaan mempunyai posisi yang sama. Hal tersebut mengakibatkan jenis pekerjaan kepala keluarga kurang berpengaruh dalam menentukan keputusan untuk memilih tetap tinggal.

- Variabel lama menghuni mempunyai nilai korelasi 0.604 pada fungsi 1, namun dalam persamaan diskriminan pada fungsi 1 berpengaruh positif dan pada fungsi 2 berpengaruh negatif. Sehingga variabel lama menghuni bukan merupakan variabel yang dominan.
- Variabel penghasilan kepala keluarga memiliki nilai korelasi -0.524 pada fungsi 3, sedangkan fungsi 3 tidak digunakan dalam analisis keputusan untuk tinggal karena korelasi fungsinya sangat kecil (0,196) (lihat tabel Eigenvalue dalam lampiran F). Walaupun demikian penghasilan kepala keluarga memiliki nilai korelasi yang cukup besar yaitu 0.423 pada fungsi 1 dan 0.416 pada fungsi 2; selain itu juga berpengaruh positif pada fungsi 1 dan fungsi 2. Oleh karena itu penghasilan kepala keluarga dapat disimpulkan sebagai variabel yang paling dominan yang mempengaruhi keputusan penghuni rusun untuk memilih tetap tinggal.
- Variabel tipe rumah memiliki nilai korelasi -0.518 pada fungsi 1, dan berpengaruh negatif pada fungsi 1 sebesar -0.735 dan pada fungsi 2 sebesar -0.034 . Berdasarkan kondisi tersebut di atas, maka variabel tipe rumah juga merupakan variabel yang dominan mempengaruhi keputusan penghuni untuk memilih tetap tinggal, yaitu apabila tipe rumah besar maka penghuni akan tetap tinggal.
- Sedangkan beberapa faktor yang semestinya berpengaruh, namun secara analitik tidak demikian adalah :
 - Variabel lokasi kerja (baik berdasarkan jarak maupun waktu tempuh dan biaya) memiliki nilai korelasi -0.362 dan -0.337 pada fungsi 3; padahal fungsi 3 tidak digunakan sebagai persamaan yang menentukan dalam memutuskan pilihan tempat

tinggal. Meskipun berdasarkan teori Turner (1972) bahwa masyarakat berpenghasilan rendah menempatkan prioritas pemilihan lokasi rumah yang dekat dengan tempat kerja, namun hal tersebut bukan merupakan variabel yang berpengaruh untuk tetap tinggal di rusun Bandar Kemayoran. Dari tabel IV.24 diketahui bahwa penghuni yang 'Tidak Pindah' berlokasi kerja yang relatif lebih dekat daripada rata-rata, namun di sisi lain aksesibilitasnya lebih tinggi daripada rata-rata. Karena aksesibilitas dipengaruhi oleh moda transportasi yang digunakan (yaitu penggunaan kendaraan pribadi), menyebabkan lokasi kerja bukan merupakan faktor yang berpengaruh.

- Usaha di rumah memiliki nilai korelasi 0.362 pada fungsi 1 dan usaha di lantai dasar memiliki nilai korelasi 0.317 pada fungsi 3. Kedua variabel tersebut bukan merupakan faktor yang berpengaruh karena tidak semua orang memiliki usaha di rumah maupun usaha di lantai dasar. Hal tersebut terlihat pada tabel IV.24 bahwa jumlah yang memiliki usaha di rumah dan memilih tidak pindah lebih rendah daripada rata-rata. Sedangkan untuk yang memiliki usaha di lantai dasar lebih tinggi daripada rata-rata. Hal tersebut menunjukkan bahwa apabila penghuni rusun memiliki kesempatan lebih besar untuk dapat melakukan usaha di lantai dasar atau di kawasan rusun, maka mereka akan memilih tidak pindah. Namun usaha di lantai dasar bukan merupakan faktor yang berpengaruh karena untuk dapat melakukan usaha di lantai dasar diperlukan biaya yang tidak sedikit, baik berupa modal awal maupun biaya sewa ruang usaha.
- Pengeluaran rumah tangga mempunyai nilai korelasi +0.287 pada fungsi 1, dan menunjukkan bahwa apabila biaya hidup di rusun lebih murah, maka penghuni akan memilih tetap tinggal. Walaupun demikian pengeluaran rumah tangga bukan merupakan faktor yang berpengaruh, karena berdasarkan tabel IV.24 terlihat bahwa penghuni rusun yang memilih tetap tinggal, pengeluarannya sedikit di bawah rata-rata yaitu antara 500 ribu sampai 1 juta rupiah. Nilai tersebut relatif

cukup besar bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun masih dapat terpenuhi dari penghasilan yang diperoleh ataupun berkat adanya dukungan biaya dari anggota keluarga yang bekerja (lihat subbab 4.2.4). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa meskipun biaya hidup di rusun mahal, penghuni masih memilih untuk tetap tinggal asalkan dapat memenuhinya, dan pemenuhan biaya pengeluaran itu ditentukan oleh besarnya penghasilan yang diperoleh. Akibatnya penghasilan kepala keluarga lebih merupakan faktor yang berpengaruh daripada pengeluaran rumah tangga.

BAB V P E N U T U P

5.1. Kesimpulan

Hal-hal yang dapat ditarik dari proses analisis yang dilakukan dalam pelaksanaan studi ini adalah :

1.a. Perubahan penghuni banyak terjadi pada unit rusun tipe 18 dan terletak di lantai

2 pada semua tipe rusun. Hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :

- Berdasarkan tipe rumah, perubahan penghuni unit rusun terjadi merata pada tipe 18, 36 dan 42 dengan jumlah rata-rata $\pm 60\%$ per tipe, sedangkan tipe 21 yang berubah penghuninya hanya sebesar 17,5%.
- Berdasarkan desain rumah, perubahan penghuni yang terbesar terjadi pada tipe 18 tahap I dan tahap II, masing-masing sebesar 78% dan 42,1%; dan penyebabnya adalah ukuran rumah yang sempit, serta penggunaan kamar mandi dan dapur bersama. Selain itu juga terjadi pada tipe 36 dan 42 tahap II sebesar masing-masing 64,1% dan 59,4%; dan penyebabnya adalah faktor eksternal, yaitu adanya orang luar yang berminat membeli atau mengontrak rumah tersebut (berlakunya teori *"demand and supply"*).
- Berdasarkan letak lantai, perubahan penghuni terbesar terjadi pada lantai 2, baik pada tipe 42, 36 maupun 18, dan semuanya termasuk dalam tahap II. Penyebabnya adalah karena faktor eksternal, yaitu adanya orang luar yang berminat membeli atau mengontrak rumah tersebut (berlakunya teori *"demand and supply"*).

1.b. Unit rusun yang ditinggal dalam keadaan kosong terjadi akibat kualitas bangunan yang buruk, dengan bukti sebagai berikut :

- Unit rusun yang kosong karena kualitas bangunan yang buruk yang disebabkan oleh pelaksanaan konstruksi yang tidak baik, terjadi pada tipe 21 tahap II, dan jumlah yang kosong cukup signifikan yaitu 26,6%.
 - Unit rusun yang kosong karena kualitas bangunan yang buruk yang disebabkan oleh pemeliharaan yang buruk, terjadi pada tipe 36 tahap I, dan jumlah yang kosong sebesar 9,5%.
2. **Karakteristik sosial ekonomi penghuni rusun yang berasal dari peremajaan kota, adalah biaya pengeluaran rumah tangga berkisar antara 500 ribu-1 juta dan tingkat kesejahtraannya termasuk menengah kebawah. Hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :**
- a. Biaya pengeluaran rumah tangga merupakan biaya yang ditanggung oleh penghasilan kepala keluarga dan penghasilan anggota keluarga yang bekerja. Kelompok pengeluaran terbesar terdapat pada pengeluaran antara 500 ribu-1 juta sebesar 41,5%, selanjutnya 200-500 ribu sebesar 25,5%, 1-2 juta sebesar 23,4%, 2-5 juta sebesar 7,4%, dan kurang dari 200 ribu sebesar 2,1%. Untuk yang pengeluarannya kurang dari 200 ribu, biaya konsumsinya ditanggung oleh keluarga yang tinggal berdekatan, sehingga secara umum tidak ada yang pengeluarannya kurang dari 200 ribu.
 - b. Tingkat kesejahteraan keluarga dihitung berdasarkan kepemilikan fasilitas dan barang, dengan nilai berkisar antara 1 sampai 50 dan terbagi menjadi 5 kelompok dimulai dari yang terendah sampai yang tertinggi. Jumlah terbesar terdapat pada kelompok 2 sejumlah 38,3%, selanjutnya kelompok 1 sejumlah 31,9%, kelompok 3 sebesar 13,8%, kelompok 4 sebesar 10,6%, dan terakhir adalah kelompok 5 sebesar 5,3%. Dengan demikian secara umum tingkat kesejahteraan penghuni rusun yang

berasal dari peremajaan masih tergolong rendah-menengah, karena jumlah terbesar terdapat pada kelompok 1 dan 2.

3. Jarak dari rusun ke tempat kerja adalah dalam radius 10 km, sedangkan waktu tempuh kurang dari 45 menit, serta biaya transport kurang dari Rp 1.500, sedangkan tingkat aksesibilitasnya bervariasi. Hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :

- Berdasarkan jarak ke tempat kerja, klasifikasi terbagi menjadi 7 kelompok, dengan jumlah terbesar terdapat pada jarak 2-10 km sejumlah 43,6%. Selanjutnya pada jarak 11-20 km sejumlah 16%, di rumah dan kawasan rusun sejumlah 13,8 %, di kawasan Bandar Kemayoran sejumlah 11,7%, tidak bekerja sejumlah 7,4%, pada jarak 21-30 km sejumlah 4,3%, dan yang bekerja pada jarak lebih dari 30 km hanya 3,2%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa yang bekerja dalam radius 10 km berjumlah cukup besar yaitu sebesar 69%.
- Berdasarkan waktu tempuh dan biaya transport ke tempat kerja, klasifikasi terbagi menjadi 7 kelompok, dengan jumlah terbesar terdapat pada lokasi kerja 1 (nilai waktu tempuh 1,5 dan biaya transport 1,5) sejumlah 31,9%. Selanjutnya pada lokasi kerja 2 (nilai waktu tempuh 1,5 dan biaya transport 2,5) sejumlah 20,2%, di rumah dan kawasan rusun sejumlah 13,8 %, pada lokasi kerja 3 (nilai waktu tempuh 3,0 dan biaya transport 2,5) sejumlah 12,8%, di kawasan Bandar Kemayoran sejumlah 11,7%, tidak bekerja sejumlah 7,4%, dan terakhir pada lokasi kerja 4 (nilai waktu tempuh 4,0 dan biaya transport 3,5) sebesar 2,1%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa untuk yang bekerja di luar Bandar Kemayoran, lebih memilih yang waktu tempuhnya singkat dan biaya transportnya murah, dan hal itu terdapat

pada lokasi kerja 1 (waktu tempuh 1,5 ~ 45 menit dan biaya transport 1,5 ~ Rp 1.500).

- Klasifikasi aksesibilitas dihitung berdasarkan letak lantai rumah dan moda transportasi yang digunakan, menghasilkan nilai aksesibilitas antara 2 sampai 8. Kelompok terbesar terdapat pada kelompok dengan nilai 4 sejumlah 25,5%, selanjutnya nilai 5 sejumlah 17%, nilai 8 sejumlah 14,9%, nilai 3 sejumlah 13,8%, nilai 6 sejumlah 11,7%, nilai 2 dan nilai 7 masing-masing sejumlah 8,5%. Dari data tersebut terlihat bahwa aksesibilitas penghuni rusun sangat bervariasi, dan yang aksesibilitasnya terendah dan tertinggi berjumlah sama, yaitu masing-masing 8,5%.

3. Karakteristik fisik hunian penghuni rusun yang bertempat tinggal pada tipe 36 dan 42 adalah antara 7-9 m²/jiwa, pada tipe 21 antara 5,25-7 m²/jiwa, sedangkan pada tipe 18 kurang dari 5,25 m²/jiwa. Hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :

- Karakteristik fisik hunian dihitung berdasarkan luas lantai per jiwa per keluarga, dan terbagi menjadi 4 kelompok.
- Kelompok terbesar terdapat pada luas lantai 7-9 m²/jiwa dengan jumlah 48,9% yang sebagian besar (\pm 65%) terdapat pada tipe 36 dan 42. Selanjutnya luas 5,25-7 m²/jiwa sejumlah 22,3% yang tersebar merata pada tipe 18 sampai 42. Luas kurang dari 5,25 m²/jiwa sejumlah 14,9% terdapat pada tipe 18 dan 21. Dan terakhir dengan luas lebih dari 9 m²/jiwa sejumlah 13,8% tersebar merata pada tipe 18 sampai 42.

- Dari data tersebut terlihat bahwa sebagian besar unit rumah (48,9%) kepadatannya masih sesuai dengan kondisi semula yaitu antara 7-9 m²/jiwa, sedangkan unit rumah yang sangat padat (<5,25 m²/jiwa) terdapat pada tipe 18 dan 21.
4. Pilihan penghuni rusun terhadap tempat tinggalnya adalah tidak pindah sebesar 55,3% dan yang berniat mengontrakkan rumahnya sebesar 21,3%; sedangkan sisanya berniat menjual ataupun mewariskan. Adapun karakteristik penghuni yang memilih tidak pindah adalah kondisi sosial ekonominya rendah dan menengah, lokasi kerja dekat dari rumah dan menempati rumah yang cukup luas. Hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :
- Pilihan penghuni rusun terhadap tempat tinggalnya terbagi menjadi 4 kelompok, yaitu tidak pindah, pindah dan diwariskan, pindah dan dikontrakkan, serta pindah dan dijual. Kelompok terbesar adalah tidak pindah sejumlah 55,3%, selanjutnya pindah-kontrak sejumlah 21,3%, pindah-jual sebesar 18,1% dan pindah-waris sebesar 5,3%.
 - Karakteristik penghuni yang memilih tidak pindah adalah berumur antara 45-55 tahun, pendidikan SMP-SMA, bekerja sebagai karyawan dan wiraswasta, memiliki pekerjaan sambilan dan usaha di lantai dasar, berpenghasilan rendah menengah (200 ribu-1 juta), pengeluaran rumah tangga antara 500 ribu-1 juta, lokasi kerja dekat, aksesibilitasnya tinggi, serta tipe rumah cukup luas (36 dan 42).
 - Apabila jumlah penghuni yang memilih tidak pindah dibandingkan dengan penghuni rusun yang ada sebesar 48%, maka dapat disimpulkan bahwa tingkat keberhasilan program perumahan kota yang dilakukan oleh pemerintah di Bandar Kemayoran adalah $55,3\% \times 48\% = 26,5\%$.

5. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk tetap tinggal adalah penghasilan KK dengan nilai korelasi -0.524 dan tipe rumah dengan nilai korelasi -0.518 . Hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :

- Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rusun untuk tetap tinggal, yang terbesar adalah pekerjaan KK dengan nilai korelasi 0.825 , lama menghuni dengan nilai korelasi 0.604 , penghasilan KK dengan nilai korelasi -0.524 dan tipe rumah dengan nilai korelasi -0.518 .
- Diperoleh 2 (dua) persamaan diskriminan yang dapat digunakan untuk memprediksi niatan penghuni rusun terhadap tempat tinggalnya, yaitu :

$$1) \quad Y = 0.995 X_1 + 0.081 X_2 + 0.755 X_3 - 0.735 X_4 - 2.396$$

$$2) \quad Y = -1.452 X_1 + 0.462 X_2 + 0.680 X_3 - 0.034 X_4 + 0.13$$

Dimana : Y = nilai resultante diskriminan dari obyek
 (keputusan untuk memilih tetap tinggal atau pindah)
 X_1 = lama menghuni
 X_2 = pekerjaan KK
 X_3 = penghasilan KK
 X_4 = Tipe rumah
 $-2,396$ dan $+0,13$ adalah konstanta, yang berfungsi sebagai batas toleransi untuk mereduksi nilai Y

Untuk melakukan prediksi terhadap niatan penghuni rusun, kedua persamaan tersebut digunakan secara bersama-sama, kemudian hasil perhitungan (nilai Y) ditinjau menggunakan metode kuadran sebagaimana tercantum di bawah ini.

- Berdasarkan metode kuadran, kelompok yang tidak pindah terdapat pada kuadran IV, pindah kontrak terdapat pada kuadran I, pindah waris dan pindah jual sama-sama terdapat pada kuadran II, namun nilai fungsi 1 pada pindah waris lebih dekat pada 0.622 ; dan nilai fungsi 1 pada pindah jual lebih mendekati $0,384$.
- Setelah ditelaah lebih jauh terhadap faktor-faktor yang berpengaruh, ternyata faktor-faktor yang paling dominan mempengaruhi penghuni rusun untuk memilih tetap

tinggal adalah penghasilan kepala keluarga dan tipe rumah. Hal tersebut dapat terjadi karena pekerjaan kepala keluarga memiliki nilai nominal (kedudukannya sama) dan 'lama menghuni' lebih tepat apabila disesuaikan menjadi 'kualitas bangunan'. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa untuk membiayai hidup di rusun diperlukan penghasilan kepala keluarga yang memadai yaitu antara 500 ribu-1 juta, serta dibutuhkan luas ruang/lantai hunian yang cukup, dan hal tersebut dapat terpenuhi pada unit rumah tipe 36 dan 42. Meskipun ketentuan semula penempatan rusun berdasarkan pada jumlah anggota keluarga, pada kenyataannya bagi orang yang mendapatkan rumah lebih dari 1 (satu) terutama pada tipe 21 dan 18, cenderung mengoperkan salah satu rumahnya pada orang lain.

5.2. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini, maka rekomendasi yang dapat diberikan adalah :

- Pembangunan rumah susun yang dilaksanakan dalam rangka peremajaan kota sebaiknya tidak berukuran 18 m², namun paling kecil berukuran 21 m² serta disediakan kamar mandi dan dapur tersendiri bagi masing-masing unit rumah. Selain itu pembangunan rumah susun agar dapat dilaksanakan dengan kualitas desain dan bangunan yang baik.
- Penduduk diberi kesempatan agar dapat melakukan aktivitas ekonomi di kawasan rumah susun sesuai dengan kemampuannya, sehingga mereka bisa bekerja dan memperoleh penghasilan yang memadai untuk memenuhi biaya hidup di rumah susun.

- Dilakukan studi lebih lanjut berupa :
 - a. Penelitian dengan topik yang sama namun dilaksanakan di kawasan peremajaan lainnya, agar dapat dilihat perbandingannya
 - b. Penelitian terhadap penduduk yang telah menjual/mengontrakkan rumahnya, terhadap penghuni rusun sewa dan terhadap penghuni pendatang

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abraham, M. Francis. 1991. *Modernisasi di Dunia Ketiga - Suatu Teori Umum Pembangunan*. Yogyakarta: PT. Tiara Wacana Yogya.
- Bourne, Larry S. 1982. *Internal Structure of the City - Readings on Urban Form, Growth, and Policy*. New York: Oxford University Press, Inc.
- Budihardjo, Eko. 1992. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni.
- _____. 1994. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- _____. 1997. *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: ANDI.
- Budihardjo, Eko, dan Hardjohubojo, Sudanti. 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung: Alumni.
- Catanese, Anthony J. & Snyder, James C. 1996. *Perencanaan Kota*, Jakarta: Erlangga.
- Daldjoeni, N. 1997. *Seluk Beluk Masyarakat Kota (Pusparagam Sosiologi Kota dan Ekologi Sosial)*. Bandung: Alumni.
- _____. 1998. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung: Alumni.
- Dillon, William R. dan Goldstein, Matthew. 1984. *Multivariate Analysis : Methods and Applications*. New York: John Wiley & Sons.
- Gallion, Arthur B. dan Eisner, Simon. 1992. *Pengantar Perancangan Kota, Desain dan Perencanaan Kota, Jilid 1*. Terjemahan Susongko dan Januar H. Jakarta: Erlangga.
- Gilbert, Alan dan Gugler, Yosef. 1996. *Urbanisasi dan Kemiskinan di Dunia Ketiga*. Yogyakarta: PT. Tiara Wacana Yogya.
- Goudzwaard, Bob dan de Lange, Harry. 1998. *Di Balik Kemiskinan dan Kemakmuran*. Terjemahan Ribus Basuki dkk. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.
- Herlianto, M.Th. 1997. *Urbanisasi, Pembangunan, dan Kerusuhan Kota*. Bandung: Alumni.
- Jellinek, Lea. 1994. *Seperti Roda Berputar - Perubahan Sosial Sebuah Kampung di Jakarta*. Jakarta: LP3ES.
- Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: Yayasan RE - PT. Rakasindo.

- _____. 1999. *Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: DJCK dan BPPT.
- Ley, David. 1983. *A Social Geography of the City*. New York: Harper & Row, Publishers, Inc.
- Mantell, Michael A., et.al., 1990. *Creating Successful Communities – A Guidebook to growth Management Strategies*. Washington D.C.: Island Press.
- Myers, Dowell. 1992. *Analysis with Local Census Data - Portraits of change*. San Diego, California: Academic Press.
- Nazir, Moh. 1988. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Potter, Robert B. & Evans, Sally Lloyd. 1998. *The City in the Developing World*. London: Addison Wesley Longman Limited.
- Rachbini, Didik J. dan Hamid, Abdul. 1994. *Ekonomi Informal Perkotaan*. Jakarta: LP3ES.
- Reksohadiprodjo, Sukanto dan Karseno, A.R. 1997. *Ekonomi Perkotaan*. Yogyakarta: BPFE.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian. 1989. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES.
- Suparlan, Parsudi (ed.). 1995. *Kemiskinan di Perkotaan - Bacaan untuk Antropologi Perkotaan*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Troy, Patrick N. 1996. *The Perils of Urban Consolidation*. Melbourne, Australia: The Federation Press.
- Turner, John F. & Fichter, Robert. 1972. *Freedom to build - Dweller Control of the Housing Process*. New York: The Macmillan Company.
- Turner, John F. 1976. *Housing by People - towards autonomy in building environments*. London: Marion Boyars Publishers Ltd.
- van Zanten, Wim. 1994. *Statistika untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Wakely, Patrick I., et.al. 1976. *Urban Housing Strategies - Education and Realization*. London: Pitman Publishing, Ltd.
- Wong, Aline K. & Yeh, Stephen H.K. 1985. *Housing A Nation – 25 years of Public Housing in Singapore*. Singapore: Housing and Development Board.
- Yeates, Maurice & Garner, Barry. 1980. *The North American City*. New York: Harper & Row, Publisher.
- Yudohusodo, Siswono, et.al. 1991. *Rumah untuk seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.

_____. 1990. *Residential Development Handbook*. Washington D.C.: Urban Land Institute.

_____. 1999. *Asia Pacific Development Monitor, Journal of the Asia and Pacific Development Centre*, Volume 1, August 1999.

PERATURAN

Undang-Undang RI No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah RI No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Inpres No. 5 tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang berada di atas Tanah Negara.

Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, SKBI-2.3.51.1987; UDC:711.58; SNI 1733-1989-F, Departemen Pekerjaan Umum, 31 Agustus 1987.

BUKU DATA/LAPORAN

Rencana Tata Ruang Khusus Bandar Kemayoran Tahun 2005, Koordinasi DP3KK - Dinas Tata Kota DKI. 1996

SURAT KABAR, MAJALAH

Republika, 6 Juli 2000.

Warta, Media Komunikasi Warga Rumah Susun Kota Baru Bandar Kemayoran, Edisi 2, Juli 1997.

Warta, Media Komunikasi Warga Rumah Susun Kota Baru Bandar Kemayoran, Edisi 3, Oktober 1997